



2017-05-15

Tid 2017-05-15, kl 19:00

Plats /Kommunalhuset Tumba plan 2, rum 2:3/

Ärenden

Justering

- 1 Medarbetarundersökning 2016 *Senare utskick
- 2 Lägesrapport - Komponentredovisning av anläggningstillgångar inom fastighet och VA
- 3 Internkontrollplan årshjul 2017 - Tekniska nämnden
- 4 Uppföljning tertial 1 *Senare utskick
- 5 Omfördelning av internbudget 2017 *Senare utskick
- 6 Revidering av Botkyrka kommuns taxa för anslutning till vatten och avlopp
- 7 Godkännande av hyresavtal för vård och omsorgsboende i Fittja
- 8 Ny detaljplan för Talliden 36 - Tallens förskola
- 9 Ny detaljplan för Kvarnhagsskolan 2 - Starens förskola

- 10 Ny detaljplan för Myran 1 - Myrans förskola
- 11 Ny detaljplan för Ringleken 1 - Aspens förskola
- 12 Ny detaljplan för Björnen 23 - Kungstjäppans förskola
- 13 Ny detaljplan för Godemannen 2 - Svalans förskola
- 14 Information om uppsägning av hyresavtal av lokaler, Samariten
- 15 Handlingsplan för utökad ventilation i kommunens skolor
- 16 Information om tvist gällande översvämningsskada
- 17 Dialogforum
- 18 Information till tekniska nämnden-Fritt fram i Tyresån 2017:40
- 19 Förvaltningschefen informerar
- 20 Frågor från förtroendevalda och medskick till verksamheten
- 21 Anmälningssärenden
- 22 Delegationsärenden

Fredrik Olsson

Maria Ehrnfelt

Gruppmöten 18:00

Majoriteten i rum 2:3, oppositionen i Stinsen, pl 6

Vänligen anmäl ev förhinder till maria.ehrnfelt@botkyrka.se

**1****Medarbetarundersökning 2016 (TEF/2017:75)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden har tagit del av informationen.

Sammanfattning

Sedan 2002 har Botkyrka kommun genomfört medarbetarundersökningar i samarbete med en extern konsult. Syftet med undersökningen är att mäta medarbetarnas uppfattning om sin arbetsplats och sina arbetsförutsättningar i Botkyrka kommun. Undersökningen genomförs via ett webbformulär för att garantera alla svarande full anonymitet. Under 2016 genomfördes undersökningen i oktober 2016 och delar av resultatet har redovisats i bokslutet för 2016.

Vid 2016 års undersökning har 221 av 240 medarbetare inom tekniska förvaltningen valt att svara på enkäten. Svarsfrekvensen är 92 % vilket är en minskning med en procentenhet från föregående år. Den höga svarsfrekvensen visar att det finns en stor tilltro bland medarbetarna – och förväntan på – att förvaltningen använder enkäten på ett seriöst sätt för att förbättra verksamheten.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-05-12



2017-05-12

Dnr TEF/2017:75

Referens

Linda Dahl
Åsa Engwall
Frank Renebo
Peter Arnhjort
Inger Larsson
Linda Evjen

Mottagare

Tekniska nämnden

Medarbetarenkät 2016

Medarbetarundersökning 2016

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av informationen.

Ärendet

Sedan 2002 har Botkyrka kommun genomfört medarbetarundersökningar i samarbete med en extern konsult. Syftet med undersökningen är att mäta medarbetarnas uppfattning om sin arbetsplats och sina arbetsförutsättningar i Botkyrka kommun. Undersökningen genomförs via ett webbformulär för att garantera alla svarande full anonymitet. Under 2016 genomfördes undersökningen i oktober 2016 och delar av resultatet har redovisats i bokslutet för 2016.

Vid 2016 års undersökning har 221 av 240 medarbetare inom tekniska förvaltningen valt att svara på enkäten. Svarsfrekvensen är 92 % vilket är en minskning med en procentenhet från föregående år. Den höga svarsfrekvensen visar att det finns en stor tilltro bland medarbetarna – och förväntan på – att förvaltningen använder enkäten på ett seriöst sätt för att förbättra verksamheten.

Medarbetarindex, MI, mäter det sammanfattande resultatet och för tekniska förvaltningen är medarbetarindex 73. Detta resultat var samma som 2015. Samtliga delområden som mäts i medarbetarundersökningen ligger på samma nivå eller högre jämfört med föregående år förutom jämställdhet och mångfald där index har minskat från 76 till 73. Ett MI över 62 räknas som ett godkänt resultat och ger förutsättningar för organisationen att arbeta på ett framgångsrikt och effektivt sätt. MI för kommunen totalt är 70.

Förvaltningens ledarskapsindex ligger på 72 och detta är samma resultat som för kommunen som helhet.

Årets resultat av HME, hållbart medarbetarengagemang, ligger på 77. Detta resultat är än förbättring från föregående år då resultatet var 75. HME för hela kommunen är 80.

Varje enhet ansvarar för att samtliga medarbetare har information om resultatet och inom varje enhet ska medarbetare och chef tillsammans ta fram en handlingsplan som syftar till att stärka verksamheten inom de områden där så behövs. I denna tjänsteskrivelse har vi i tekniska förvaltningen valt att

Tekniska förvaltningen

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Kontaktcenter 08-530 610 00

Direkt 08 - 530 610 00 / Sms-/Handläggare/MobilTelefon/ · E-post linda.dahl@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

2017-05-12

Dnr TEF/2017:75

varje enhet eller avdelning presenterar sin 2 mest angelägna utvecklingsbehov.

Städ- och kontorservice

Vi har inom verksamhetsområdet tagit fram tre gemensamma förbättringsområden. Det handlar om arbetsförutsättningar med fokus på stress och att det är svårt att koppla av efter jobbet, möjlighet att vara delaktighet inför beslut och öka frisknärvaron.

Vi kommer att jobba med att strukturera upp arbetet och underlätta vardagen för städarna med bland annat tydliga objektsritningar och städlogistiken. Vad gäller möjligheten till att vara delaktig i beslut så kommer vi jobba med en tydligare beslutsgång och att alla har möjlighet att vara delaktiga och få uttrycka sin åsikt. Vi ska också tydliggöra vad som förväntas av oss i våra roller.

För att öka frisknärvaron kommer vi bland annat att se över möjlighet till hälsokontroll för samtliga medarbetare i syfte att bli medveten och ta ansvar för sin egen hälsa och få reda på vad som eventuellt behöver göras för att få en hållbar god hälsa.

Teknik och logistik

Inom verksamhetsområdet har vi identifierat följande gemensamma förbättringsområden vilka rör frågeställningar om engagemang och delaktighet samt området förväntningar på chefer och arbetskamrater.

Ett ökat fokus inom dessa områden torde ge många goda effekter i form av ökad trivsel, en ökad vilja till att dela med sig av erfarenheter och gynna samarbete kollegor emellan.

Inte minst bör dessa fokusområden också spilla över viljan att tala gott om Botkyrka kommun som en attraktiv arbetsgivare, något som är ytterst värdefullt i den allt mer hårdnande konkurrensen om arbetskraft.

Lokalförsörjning och fastighet

Lokalförsörjning och fastighet har ett antal frågor i medarbetarundersökningen som behöver förbättras. En orsak till det svaga resultatet är de organisatoriska problem som verksamheten har genomgått under perioden som undersökningen speglar.

Följande två frågor fokuseras på i handlingsplanen:

”Vi på min avdelning/enhet ser över och förbättrar våra rutiner kontinuerligt”

- Definiera rutiner 1) lokalförsörjningsprocessen 2) förvaltningsprocessen 3) byggprocessen
- Gör rutiner lättillgängliga
- Definiera tydliga roller
- Förankra rutinerna/processerna

”Jag tycker att ledordet ”medborgarnas fokus, vi erbjuder god service och ett gott bemötande” stämmer väl in på min arbetsplats”

- Återkoppla bättre, svara i telefon och besvara mail

2017-05-12

Dnr TEF/2017:75

- Uppdatera kontaktcenter och kundtjänst med information om oss
- Kontaktcenter ska kontakta kundtjänst ifall de är osäkra på vem som hantear fråga

VA-avdelningen

VA-avdelningen kommer under 2017 att arbeta med att upprätthålla våra styrkor så som att vi har medborgarens fokus i det vi gör och att vi erbjuder god service och ett gott bemötande samtidigt som vi ska arbeta för att öka nöjdheten och delaktigheten i arbetet. Detta innebär ett fokus på våra arbetsätt och tydliggöra roller, till exempel stärka projektledarnas roll i exploateringsprojekt och jobba med interna kunskapshöjande insatser för driftpersonalen. Vidare ska innehållet i arbetsplatsträffarna utvecklas och avdelningsgemensamma aktiviteter genomföras för att bibehålla god trivsel och gemenskap.

Ekonomigruppen

Ekonomienheten har för få medarbetare för att få ett eget resultat. Enheten har arbetat med att förtydliga arbetsuppgifter och se över gruppens funktion. Det har skett en arbetsrotation i gruppen och en tillsättning i form av projektanställning.

Bilaga

Botkyrka kommun medarbetarundersökning 2016
Resultatrapporter

Expedieras till

Linda Dahl
Åsa Engwall
Frank Renebo
Peter Arnhjort
Inger Larsson
Linda Evjen



Botkyrka kommun medarbetarundersökning 2016

Resultatrapporter

Innehåll:

- **Jämförelsematrix** – Medarbetarindex samt Jämförelsematrix med tabeller
- **Resultatrapport** – Redovisning per frågeområde och delfråga
- **HME** – Hållbart medarbetarengagemang

Medarbetarundersökning 2016

Botkyrka kommun

Jämförelsematris med tabeller för Tekniska förvaltningen

Svarsfrekvens: 92% (221 av 240)

Detta är en jämförelsematris. Jämförelsematrisen baseras på hur resultatet (medelvärde) avviker från jämförelsegruppens resultat. Om gruppens resultat är högre än jämförelsegruppens ligger siffrorna över jämförelselinjen. Om resultatet är lägre ligger siffrorna under jämförelselinjen. Påverkansaxeln visar vilka frågor som har stor påverkan på nyckelfrågorna. De frågor som ligger till höger har stor påverkan och de som ligger till vänster har låg påverkan.

Det blå krysset är till för att underlätta i prioriteringen och placerat på mitten av din grupps resultat. Prioritera det som är i den högra nedre delen av matrisen.

Medarbetarindex (MI-siffran) är ett sammanfattande index som baseras på andel positiva svar.

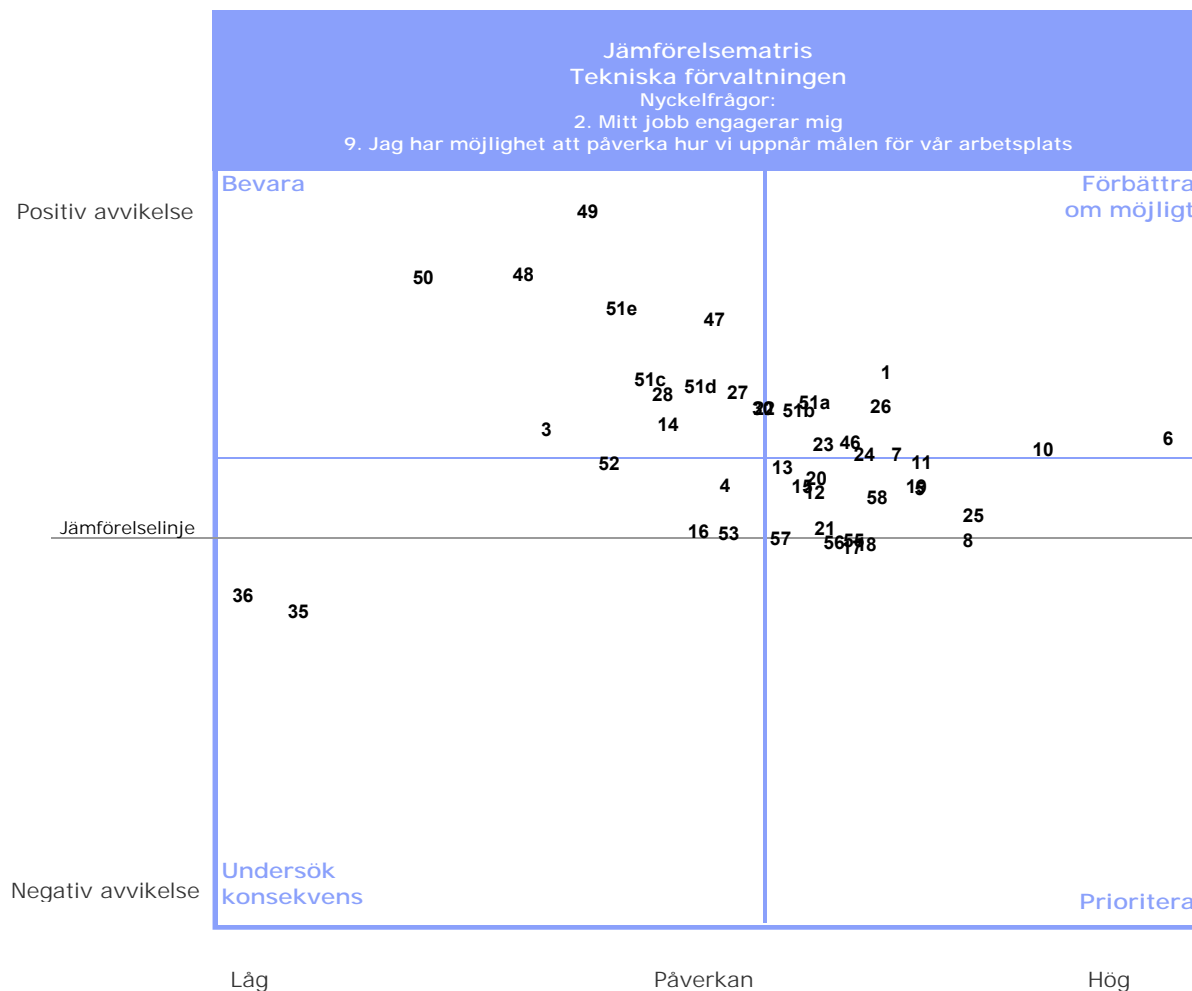
Medarbetarindex (MI): 73

Jämförelsegrupp: Totalt

Nyckelfrågor

2. Mitt jobb engagerar mig

9. Jag har möjlighet att påverka hur vi uppnår målen för vår arbetsplats



Tabeller - 2016

Prioritera

Dessa 18 frågor har hög påverkan på MI och relativt lågt betyg.

Arbeta med dessa frågor i första hand.

Frågetext

- 5 Jag tycker att min arbetsplats har medborgarens fokus i det vi gör
- 7 Jag har möjlighet att vara delaktig inför beslut som rör min arbetsplats
- 8 Jag är delaktig i den planering som rör vår arbetsplats
- 11 Min chef ger mig konstruktiv återkoppling
- 12 Om jag har problem som rör mitt jobb lyssnar min chef och agerar för att lösa det
- 13 Min chef följer upp det vi bestämt
- 15 Min chef tydliggör på ett bra sätt kopplingen mellan mitt uppdrag och övergripande mål
- 17 Min närmaste chef tar tillvara kreativitet och nytänkande
- 18 Min närmaste chef inbjuder till delaktighet genom att t ex lyssna på mina synpunkter vid framtagning av förslag och förändringar
- 19 På min arbetsplats tar medarbetare egna initiativ
- 20 På min arbetsplats delar vi våra kunskaper och erfarenheter med varandra
- 21 På min arbetsplats uppmuntrar vi varandra att göra förbättringar
- 24 På arbetsplatsträffarna fokuserar vi på frågor som utvecklar vår verksamhet
- 25 Min kompetens tas tillvara på vår arbetsplats
- 55 Jag tycker att ledordet "öppen, dvs. att vi samarbetar och bjuder in till dialog och är öppna för förändringar" stämmer väl in på min arbetsplats
- 56 Jag tycker att ledordet "orädd, dvs. att vi är kreativa och har mod att pröva nya idéer" stämmer väl in på min arbetsplats
- 57 Jag tycker att ledordet "energisk, dvs. att vi har kraft och kompetens att nå våra mål och visa resultat" stämmer väl in på min arbetsplats
- 58 Jag tycker att ledordet "medborgarnas fokus, vi erbjuder god service och ett gott bemötande" stämmer väl in på min arbetsplats

Förbättra om möjligt

Dessa 8 frågor har hög påverkan på MI samt bra betyg.

Det lönar sig bra att arbeta med dessa frågor.

Frågetext

- 1 Jag är totalt sett nöjd med min nuvarande arbetssituation
- 6 Jag har inflytande över hur jag bedriver mitt jobb
- 10 De förslag som förs fram hanteras på ett bra sätt
- 23 På arbetsplatsträffarna har alla möjlighet att komma till tals
- 26 På min arbetsplats tar vi ansvar så att arbetet blir utfört och att inget glöms bort
- 46 Om det behövs, samarbetar vi för att få arbetet klart i tid
- 51a Jag kan leva upp till de förväntningar som ställs på mig i arbetet från arbetsgivaren
- 51b Jag kan leva upp till de förväntningar som ställs på mig i arbetet från medborgare



Bevara

Dessa 13 frågor har låg påverkan på MI samt bra betyg.

Säkerställ att det goda resultatet bevaras.

Frågetext

- 3 Jag skulle rekommendera en vän eller bekant att söka ett ledigt jobb inom Botkyrka kommun
- 14 Min chef kommunicerar på ett tydligt sätt
- 22 På min arbetsplats har vi ett bra samarbete
- 27 Om konflikter uppstår på min arbetsplats löser vi dem på ett bra sätt
- 28 På min arbetsplats diskuterar vi öppet och lösningsinriktat eventuella samarbetssvårigheter och meningsmotsättningar
- 30 På min arbetsplats behandlas allas åsikter, synpunkter och värderingar på lika villkor
- 47 När det är mycket att göra vet jag hur jag ska prioritera min arbetsinsats
- 48 Jag återhämtar mig mellan perioder av hög arbetsbelastning
- 49 Jag hinner göra ett bra arbete på ordinarie arbetstid
- 50 Jag kan koppla av från mitt jobb när jag är ledig
- 51c Jag kan leva upp till de förväntningar som ställs på mig i arbetet från brukare/kunder
- 51d Jag kan leva upp till de förväntningar som ställs på mig i arbetet från arbetskamrater
- 51e Jag kan leva upp till de förväntningar som ställs på mig i arbetet från mig själv

Undersök konsekvens

Dessa 6 frågor har låg påverkan på MI och relativt lågt betyg. Trots låg påverkan kan frågorna vara viktiga.

Undersök vad frågornas låga betyg kan få för konsekvens.

Frågetext

- 4 Jag ser goda möjligheter att utvecklas inom Botkyrka kommun
- 16 Under medarbetarsamtalet hade jag och min chef en bra dialog om hela min arbetssituation
- 35 På min arbetsplats talas det inte nedsättande om människors olikheter, t.e.x etnicitet, religion eller sexuell läggning.
- 36 På min arbetsplats förekommer det inte en sexistisk eller kränkande jargong om kvinnor eller män som grupp.
- 52 Jag har den information jag behöver för att utföra mitt dagliga jobb
- 53 Vi på min avdelning/enhet ser över och förbättrar våra rutiner kontinuerligt

Medarbetarundersökning 2016

Botkyrka kommun

Resultatrapport för Tekniska förvaltningen

Stapel 1: Antal svar på **Tekniska förvaltningen**: 221 av 240 (92%)
 Stapel 2: Antal svar på **Tekniska förvaltningen 2015**: 206 av 222 (93%)
 Stapel 3: Antal svar på **Totalt**: 4791 av 5792 (83%)
 Stapel 4: Antal svar på **Tekniska förvaltningen; Kvinnor**: 125 av 130 (96%)
 Stapel 5: Antal svar på **Tekniska förvaltningen; Män**: 96 av 109 (88%)

Grönt (Positiva) = Svarande instämmer helt eller till stor del
 Gult (Neutrala) = Svarande instämmer delvis
 Rött (Negativa) = Svarande instämmer till liten del eller inte alls
 Blå stapel: Andel ja, nej eller ifyllda
 Frekvens: Anger hur många i % som svarat

Områden	Resultat			Medel	Frekv	
	0%	50%	100%			
1 Allmänt	TEF	70	18	11	3,93	99%
	TEF 2015	69	17	14	3,88	97%
	Totalt	67	22	11	3,84	97%
	TEF Kvinnor	73	18	9	4,02	98%
	TEF Män	67	19	14	3,80	99%
2 Delaktighet och inflytande	TEF	72	17	11	3,94	96%
	TEF 2015	68	18	14	3,84	98%
	Totalt	69	21	10	3,87	98%
	TEF Kvinnor	74	16	10	4,03	96%
	TEF Män	69	17	13	3,81	97%
3 Ledarskap	TEF	72	17	12	4,01	91%
	TEF 2015	72	12	16	3,99	95%
	Totalt	72	16	12	3,97	93%
	TEF Kvinnor	72	16	12	4,04	91%
	TEF Män	71	18	11	3,98	91%
4 Medarbetarskap	TEF	72	16	11	3,98	97%
	TEF 2015	72	15	13	3,97	96%
	Totalt	68	22	10	3,86	97%
	TEF Kvinnor	75	15	10	4,07	96%
	TEF Män	69	17	14	3,86	97%

Områden

Resultat

0% 50% 100%

Medel Frekv

5 **Jämställdhet och mångfald**

	0%	50%	100%	Medel	Frekv
TEF	73	17	10	4,04	79%
TEF 2015	76	13	11	4,17	71%
Totalt	76	14	10	4,12	82%
TEF Kvinnor	76	14	10	4,10	78%
TEF Män	69	22	9	3,96	80%

6 **Hållbart medarbetarengagemang**

TEF	77	13	10	4,12	96%
TEF 2015	75	12	13	4,08	95%
Totalt	80	14	7	4,18	97%
TEF Kvinnor	80	12	9	4,20	96%
TEF Män	73	16	11	4,03	95%

7 **Arbetsförutsättningar**

TEF	80	14	6	4,21	96%
TEF 2015	80	12	8	4,21	92%
Totalt	73	18	9	3,98	95%
TEF Kvinnor	82	13	5	4,28	96%
TEF Män	78	15	7	4,12	95%

8 **Botkyrka kommuns värdegrund**

TEF	68	20	11	3,86	94%
TEF 2015	68	18	13	3,90	95%
Totalt	69	23	8	3,88	96%
TEF Kvinnor	74	16	10	4,02	92%
TEF Män	61	25	13	3,67	95%

Allmänt

		Resultat			Medel	Frekv
		0%	50%	100%		
1 Jag är totalt sett nöjd med min nuvarande arbetssituation	TEF	72	17	11	3,97	100%
	TEF 2015	73	15	12	3,94	98%
	Totalt	63	25	12	3,71	99%
	TEF Kvinnor	74	17	10	4,02	100%
	TEF Män	71	17	13	3,90	100%
2 Mitt jobb engagerar mig	TEF	80	14	6	4,20	99%
	TEF 2015	74	18	8	4,05	98%
	Totalt	85	11	4	4,32	99%
	TEF Kvinnor	83	13	4	4,30	98%
	TEF Män	76	16	8	4,06	100%
3 Jag skulle rekommendera en vän eller bekant att söka ett ledigt jobb inom Botkyrka kommun	TEF	68	18	15	3,86	99%
	TEF 2015	67	16	18	3,83	97%
	Totalt	61	24	15	3,69	96%
	TEF Kvinnor	72	17	11	3,99	99%
	TEF Män	62	19	19	3,68	99%
4 Jag ser goda möjligheter att utvecklas inom Botkyrka kommun	TEF	60	23	17	3,64	97%
	TEF 2015	60	21	19	3,63	94%
	Totalt	56	27	17	3,56	96%
	TEF Kvinnor	63	24	13	3,75	97%
	TEF Män	55	22	22	3,50	98%
5 Jag tycker att min arbetsplats har medborgarens fokus i det vi gör	TEF	72	20	8	3,96	99%
	TEF 2015	73	15	12	3,96	98%
	Totalt	70	21	9	3,90	95%
	TEF Kvinnor	74	20	7	4,03	98%
	TEF Män	70	21	9	3,86	100%

Delaktighet och inflytande

		Resultat			Medel	Frekv
		0%	50%	100%		
6 Jag har inflytande över hur jag bedriver mitt jobb	TEF	80	15	5	4,19	99%
	TEF 2015	77	17	6	4,12	99%
	Totalt	79	15	6	4,09	99%
	TEF Kvinnor	77	18	5	4,22	99%
	TEF Män	83	11	6	4,16	99%
7 Jag har möjlighet att vara delaktig inför beslut som rör min arbetsplats	TEF	70	17	12	3,90	96%
	TEF 2015	65	19	16	3,75	98%
	Totalt	66	23	11	3,79	98%
	TEF Kvinnor	73	15	12	4,00	96%
	TEF Män	67	20	13	3,77	97%

	Resultat			Medel	Frekv	
	0%	50%	100%			
8 Jag är delaktig i den planering som rör vår arbetsplats	TEF	70	15	16	3,83	96%
	TEF 2015	64	17	19	3,70	98%
	Totalt	68	21	11	3,86	98%
	TEF Kvinnor	73	13	13	3,94	96%
	TEF Män	65	16	18	3,68	96%
9 Jag har möjlighet att påverka hur vi uppnår målen för vår arbetsplats	TEF	72	16	12	3,91	95%
	TEF 2015	65	19	16	3,79	98%
	Totalt	69	22	9	3,88	97%
	TEF Kvinnor	74	15	11	4,02	94%
	TEF Män	70	17	13	3,77	96%
10 De förslag som förs fram hanteras på ett bra sätt	TEF	67	20	12	3,84	95%
	Totalt	62	25	13	3,71	96%
	TEF Kvinnor	71	19	10	3,98	94%
	TEF Män	62	23	15	3,67	97%

Ledarskap

	Resultat			Medel	Frekv	
	0%	50%	100%			
11 Min chef ger mig konstruktiv återkoppling	TEF	68	21	12	3,92	92%
	TEF 2015	69	13	18	3,91	95%
	Totalt	67	19	14	3,82	95%
	TEF Kvinnor	68	21	11	3,97	92%
	TEF Män	67	20	12	3,85	93%
12 Om jag har problem som rör mitt jobb lyssnar min chef och agerar för att lösa det	TEF	74	15	11	4,08	92%
	TEF 2015	72	10	17	4,03	99%
	Totalt	74	14	12	4,03	95%
	TEF Kvinnor	74	15	11	4,11	93%
	TEF Män	74	15	11	4,03	92%
13 Min chef följer upp det vi bestämt	TEF	73	16	12	4,00	92%
	TEF 2015	69	14	16	3,96	95%
	Totalt	70	17	12	3,91	94%
	TEF Kvinnor	73	15	12	4,06	93%
	TEF Män	72	17	11	3,92	92%
14 Min chef kommunicerar på ett tydligt sätt	TEF	71	18	11	4,06	94%
	TEF 2015	73	11	16	4,01	97%
	Totalt	70	17	13	3,92	97%
	TEF Kvinnor	73	16	11	4,11	93%
	TEF Män	68	22	10	4,00	95%

		Resultat			Medel	Frekv
		0%	50%	100%		
15 Min chef tydliggör på ett bra sätt kopplingen mellan mitt uppdrag och övergripande mål	TEF	68	19	12	3,95	91%
	TEF 2015	69	13	19	3,90	96%
	Totalt	69	19	12	3,88	93%
	TEF Kvinnor	69	17	14	3,98	90%
	TEF Män	67	23	10	3,90	92%
16 Under medarbetarsamtalet hade jag och min chef en bra dialog om hela min arbetssituation	TEF	75	13	11	4,13	83%
	TEF 2015	79	8	13	4,17	88%
	Totalt	77	13	10	4,13	80%
	TEF Kvinnor	76	13	11	4,14	86%
	TEF Män	75	13	12	4,11	79%
17 Min närmaste chef tar tillvara kreativitet och nytänkande	TEF	71	17	12	3,98	89%
	TEF 2015	71	14	15	3,99	95%
	Totalt	75	15	10	4,05	93%
	TEF Kvinnor	68	19	13	3,95	89%
	TEF Män	74	15	10	4,03	90%
18 Min närmaste chef inbjuder till delaktighet genom att t ex lyssna på mina synpunkter vid framtagning av förslag och förändringar	TEF	74	13	13	4,00	92%
	TEF 2015	71	12	16	4,00	95%
	Totalt	75	14	11	4,05	94%
	TEF Kvinnor	73	12	14	4,01	90%
	TEF Män	74	14	11	3,98	94%

Medarbetarskap

		Resultat			Medel	Frekv
		0%	50%	100%		
19 På min arbetsplats tar medarbetare egna initiativ	TEF	74	18	8	4,00	99%
	TEF 2015	67	22	10	3,93	98%
	Totalt	72	22	6	3,94	98%
	TEF Kvinnor	76	17	7	4,10	98%
	TEF Män	72	19	9	3,87	99%
20 På min arbetsplats delar vi våra kunskaper och erfarenheter med varandra	TEF	74	16	10	4,02	99%
	TEF 2015	72	15	14	3,92	97%
	Totalt	72	21	8	3,95	99%
	TEF Kvinnor	77	16	7	4,11	98%
	TEF Män	71	16	14	3,91	100%
21 På min arbetsplats uppmuntrar vi varandra att göra förbättringar	TEF	70	18	12	3,91	98%
	TEF 2015	67	19	14	3,85	97%
	Totalt	70	22	8	3,91	98%
	TEF Kvinnor	73	20	7	4,04	97%
	TEF Män	67	17	17	3,75	100%

	Resultat			Medel	Frekv	
	0%	50%	100%			
22 På min arbetsplats har vi ett bra samarbete	TEF	78	12	11	4,06	99%
	TEF 2015	72	16	12	3,95	96%
	Totalt	69	22	9	3,89	98%
	TEF Kvinnor	80	11	8	4,14	98%
	TEF Män	74	13	14	3,95	100%
23 På arbetsplatsträffarna har alla möjlighet att komma till tals	TEF	78	14	8	4,16	98%
	TEF 2015	83	9	8	4,23	96%
	Totalt	75	17	8	4,06	97%
	TEF Kvinnor	77	15	8	4,13	98%
	TEF Män	80	13	7	4,20	99%
24 På arbetsplatsträffarna fokuserar vi på frågor som utvecklar vår verksamhet	TEF	70	17	13	3,92	95%
	TEF 2015	71	19	10	4,02	94%
	Totalt	65	25	11	3,81	96%
	TEF Kvinnor	76	13	12	4,04	96%
	TEF Män	63	22	15	3,77	95%
25 Min kompetens tas tillvara på vår arbetsplats	TEF	72	15	13	3,94	97%
	TEF 2015	75	14	10	4,05	98%
	Totalt	72	18	10	3,92	98%
	TEF Kvinnor	70	17	12	3,98	97%
	TEF Män	74	12	14	3,89	97%
26 På min arbetsplats tar vi ansvar så att arbetet blir utfört och att inget glöms bort	TEF	76	15	10	4,10	99%
	TEF 2015	78	12	11	4,13	97%
	Totalt	71	21	7	3,94	98%
	TEF Kvinnor	80	11	8	4,25	98%
	TEF Män	69	19	12	3,91	99%
27 Om konflikter uppstår på min arbetsplats löser vi dem på ett bra sätt	TEF	69	16	15	3,89	91%
	TEF 2015	70	14	17	3,86	93%
	Totalt	60	25	14	3,65	91%
	TEF Kvinnor	74	12	13	3,99	90%
	TEF Män	63	20	17	3,75	92%
28 På min arbetsplats diskuterar vi öppet och lösningsinriktat eventuella samarbetssvårigheter och meningsmotsättningar	TEF	62	21	16	3,76	94%
	TEF 2015	65	15	20	3,77	94%
	Totalt	55	26	19	3,50	93%
	TEF Kvinnor	66	21	14	3,87	94%
	TEF Män	58	22	20	3,61	94%

Jämställdhet och mångfald (lika rättigheter och möjligheter)

Fråga	TEF	Resultat			Medel	Frekv
		0%	50%	100%		
29 Det går bra att förena arbetet med föräldraskap	TEF	74	22	4	4,15	48%
	TEF 2015	80	14	6	4,23	42%
	Totalt	68	22	10	3,89	50%
	TEF Kvinnor	72	22	7	4,07	48%
	TEF Män	78	22		4,27	47%
30 På min arbetsplats behandlas allas åsikter, synpunkter och värderingar på lika villkor	TEF	71	18	11	3,95	95%
	TEF 2015	68	18	14	3,88	92%
	Totalt	65	22	13	3,76	94%
	TEF Kvinnor	71	19	10	3,96	94%
	TEF Män	71	18	11	3,95	95%
31 Vet du vart du ska vända dig om du blir mobbad/trakasserad eller diskriminerad på din arbetsplats?	TEF	79		21	171 ja	98%
	TEF 2015	48		52	97 ja	98%
	Totalt	84		16	3958 ja	98%
	TEF Kvinnor	80		20	97 ja	98%
	TEF Män	78		22	74 ja	99%
32 Har du själv varit utsatt för mobbning/trakasserier på din arbetsplats det senaste året? <i>Mobbning innebär att en eller flera personer utsätts för skada eller obehag, upprepade gånger och under en viss tid. Trakasserier innebär handlingar eller uppträdanden som kränker en annan persons värdighet.</i>	TEF	5		95	10 ja	98%
	TEF 2015	36		64	72 ja	97%
	Totalt	5		95	255 ja	99%
	TEF Kvinnor	4		96	5 ja	97%
	TEF Män	För få svar.				
Om ja, har du anmält händelsen till din chef eller någon annan?	TEF	40		60	4 ja	5%
	TEF 2015	60		40	6 ja	5%
	Totalt	63		37	167 ja	6%
	TEF Kvinnor	75		25	3 ja	3%
	TEF Män	För få svar.				
Om ja, Har du fått det stöd och den hjälp du behöver?	TEF	50		50	2 ja	2%
	TEF 2015	30		70	3 ja	5%
	Totalt	59		41	96 ja	3%
	TEF Kvinnor	För få svar.				
	TEF Män	För få svar.				
33 Har du själv varit utsatt för diskriminering på din arbetsplats det senaste året? <i>Diskriminering innebär att en person blir sämre behandlad eller missgynnas på grund av vem den är, vad den tror på eller hur den lever.</i>	TEF	6		94	12 ja	98%
	TEF 2015	5		95	8 ja	80%
	Totalt	4		96	179 ja	98%
	TEF Kvinnor	7		93	8 ja	98%
	TEF Män	För få svar.				

	Om ja, har du anmält händelsen till din chef eller någon annan?	TEF		6 ja	4%
		TEF 2015		6 ja	5%
		Totalt		91 ja	4%
		TEF Kvinnor		5 ja	4%
		TEF Män	För få svar.		
	Om ja, Har du fått det stöd och den hjälp du behöver?	TEF		2 ja	3%
		TEF 2015		4 ja	4%
		Totalt		46 ja	2%
		TEF Kvinnor		2 ja	4%
		TEF Män	För få svar.		
34	Har du under de senaste 12 månaderna utsatts för våld eller hot om våld på din arbetsplats?	TEF		9 ja	99%
		TEF 2015		6 ja	93%
		Totalt		402 ja	98%
		TEF Kvinnor		4 ja	98%
		TEF Män	För få svar.		
	Om ja, har du anmält händelsen till din chef eller någon annan?	TEF		3 ja	3%
		TEF 2015		7 ja	3%
		Totalt		324 ja	8%
		TEF Kvinnor	För få svar.		
		TEF Män	För få svar.		
	Om ja, Har du fått det stöd och den hjälp du behöver?	TEF	För få svar.		
		TEF 2015		6 ja	3%
		Totalt		233 ja	7%
		TEF Kvinnor	För få svar.		
		TEF Män	För få svar.		
		Resultat			
				Medel	Frekv
35	På min arbetsplats talas det inte nedsättande om människors olikheter, t.e.x etnicitet, religion eller sexuell läggning.	TEF		3,98	86%
		TEF 2015		4,23	76%
		Totalt		4,31	93%
		TEF Kvinnor		4,11	86%
		TEF Män		3,81	88%
36	På min arbetsplats förekommer det inte en sexistisk eller kränkande jargong om kvinnor eller män som grupp.	TEF		4,13	88%
		TEF 2015		4,44	75%
		Totalt		4,40	93%
		TEF Kvinnor		4,25	86%
		TEF Män		3,98	91%

C1 I min roll som chef vet jag hur jag förebygger och hanterar kränkande särbehandling.	Resultat			Medel	Frekv
	0%	50%	100%		
TEF	82	18		4,09	100%
Totalt	88	12	1	4,33	99%
TEF Kvinnor	60	40		3,80	100%
TEF Män	100			4,33	100%

Hållbart medarbetarengagemang *

* Redovisas här enligt samma metod som övriga frågeområden, dvs. ej enligt SKLs metod.

Motivation

37 Mitt arbete känns meningsfullt	Resultat			Medel	Frekv
	0%	50%	100%		
TEF	79	14	6	4,18	98%
TEF 2015	79	13	8	4,14	96%
Totalt	87	9	3	4,42	99%
TEF Kvinnor	82	11	6	4,21	100%
TEF Män	75	18	7	4,13	96%

38 Jag lär nytt och utvecklas i mitt dagliga arbete	Resultat			Medel	Frekv
	0%	50%	100%		
TEF	70	16	14	3,92	98%
TEF 2015	69	18	13	3,96	96%
Totalt	76	17	7	4,11	99%
TEF Kvinnor	73	16	11	4,00	98%
TEF Män	66	17	17	3,81	98%

39 Jag ser fram emot att gå till arbetet	Resultat			Medel	Frekv
	0%	50%	100%		
TEF	75	15	10	4,04	100%
TEF 2015	70	14	16	3,91	95%
Totalt	73	17	9	4,00	99%
TEF Kvinnor	77	14	9	4,10	100%
TEF Män	72	17	12	3,96	99%

40 Min närmaste chef visar uppskattning för mina arbetsinsatser	Resultat			Medel	Frekv
	0%	50%	100%		
TEF	74	14	12	4,01	91%
TEF 2015	72	11	17	3,96	95%
Totalt	73	15	12	4,01	95%
TEF Kvinnor	75	12	12	4,03	90%
TEF Män	72	16	13	4,00	92%

41 Min närmaste chef visar förtroende för mig som medarbetare	Resultat			Medel	Frekv
	0%	50%	100%		
TEF	80	10	11	4,21	90%
TEF 2015	80	6	13	4,23	94%
Totalt	81	11	8	4,23	96%
TEF Kvinnor	80	10	10	4,25	89%
TEF Män	79	9	12	4,15	93%

42 Min närmaste chef ger mig förutsättningar att ta ansvar i mitt arbete	Resultat			Medel	Frekv
	0%	50%	100%		
TEF	81	11	8	4,29	91%
TEF 2015	78	7	14	4,21	94%
Totalt	81	12	7	4,22	96%
TEF Kvinnor	83	10	8	4,35	92%
TEF Män	78	14	8	4,22	91%

Styrning

43 Jag är insatt i min arbetsplats mål	TEF	78	14	8	4,18	98%
	TEF 2015	76	14	10	4,11	95%
	Totalt	85	11	4	4,33	98%
	TEF Kvinnor	83	12	6	4,32	97%
	TEF Män	72	18	11	3,99	99%
44 Min arbetsplats mål följs upp och utvärderas på ett bra sätt	TEF	73	14	13	3,94	95%
	TEF 2015	69	17	15	3,91	93%
	Totalt	71	20	9	3,94	95%
	TEF Kvinnor	76	11	13	4,04	95%
	TEF Män	68	18	14	3,81	94%
45 Jag vet vad som förväntas av mig i mitt arbete	TEF	84	11	5	4,36	99%
	TEF 2015	81	10	9	4,28	95%
	Totalt	87	9	3	4,39	99%
	TEF Kvinnor	87	8	5	4,48	99%
	TEF Män	80	15	5	4,21	99%

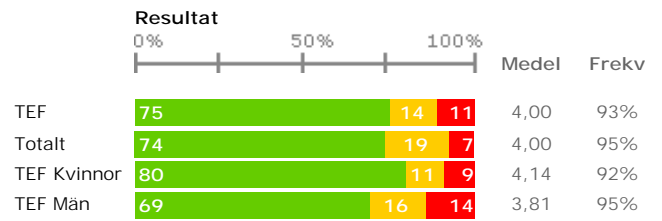
Arbetsförutsättningar

		Resultat			Medel	Frekv
		0%	50%	100%		
46 Om det behövs, samarbetar vi för att få arbetet klart i tid	TEF	81	10	9	4,22	98%
	TEF 2015	78	11	11	4,13	95%
	Totalt	78	16	7	4,12	97%
	TEF Kvinnor	83	9	8	4,30	99%
	TEF Män	79	11	10	4,11	96%
47 När det är mycket att göra vet jag hur jag ska prioritera min arbetsinsats	TEF	85	11	3	4,40	99%
	TEF 2015	87	8	5	4,35	98%
	Totalt	81	14	5	4,18	99%
	TEF Kvinnor	90	6	3	4,51	99%
	TEF Män	79	18	3	4,25	99%
48 Jag återhämtar mig mellan perioder av hög arbetsbelastning	TEF	71	22	7	4,02	98%
	TEF 2015	76	15	10	4,05	97%
	Totalt	55	26	19	3,56	98%
	TEF Kvinnor	76	19	6	4,09	98%
	TEF Män	65	27	9	3,93	98%
49 Jag hinner göra ett bra arbete på ordinarie arbetstid	TEF	77	16	7	4,18	98%
	TEF 2015	80	10	9	4,17	98%
	Totalt	59	24	17	3,64	99%
	TEF Kvinnor	81	14	6	4,27	99%
	TEF Män	72	19	9	4,06	97%

	Resultat			Medel	Frekv	
	0%	50%	100%			
50 Jag kan koppla av från mitt jobb när jag är ledig	TEF	74	16	10	4,06	99%
	TEF 2015	77	8	14	4,08	98%
	Totalt	59	21	20	3,63	99%
	TEF Kvinnor	75	16	9	4,14	99%
	TEF Män	72	17	12	3,96	99%
51a Jag kan leva upp till de förväntningar som ställs på mig i arbetet från arbetsgivaren	TEF	83	13	4	4,29	94%
	TEF 2015	82	11	7	4,29	83%
	Totalt	81	14	5	4,15	90%
	TEF Kvinnor	82	14	3	4,33	95%
	TEF Män	83	11	6	4,23	92%
51b Jag kan leva upp till de förväntningar som ställs på mig i arbetet från medborgare	TEF	83	14	4	4,26	90%
	TEF 2015	81	15	4	4,23	87%
	Totalt	80	16	4	4,13	88%
	TEF Kvinnor	81	17	3	4,27	90%
	TEF Män	86	9	5	4,25	91%
51c Jag kan leva upp till de förväntningar som ställs på mig i arbetet från brukare/kunder	TEF	84	14	2	4,29	91%
	TEF 2015	82	12	6	4,23	88%
	Totalt	80	16	4	4,13	90%
	TEF Kvinnor	82	15	3	4,30	91%
	TEF Män	85	13	2	4,28	92%
51d Jag kan leva upp till de förväntningar som ställs på mig i arbetet från arbetskamrater	TEF	86	11	3	4,34	91%
	TEF 2015	82	13	4	4,27	87%
	Totalt	84	14	3	4,20	93%
	TEF Kvinnor	85	13	3	4,35	90%
	TEF Män	87	10	3	4,33	94%
51e Jag kan leva upp till de förväntningar som ställs på mig i arbetet från mig själv	TEF	82	13	6	4,26	95%
	TEF 2015	80	13	7	4,24	90%
	Totalt	73	18	8	3,97	96%
	TEF Kvinnor	83	12	5	4,33	97%
	TEF Män	80	13	7	4,16	94%
52 Jag har den information jag behöver för att utföra mitt dagliga jobb	TEF	80	13	7	4,22	99%
	TEF 2015	80	12	8	4,23	95%
	Totalt	80	15	5	4,15	98%
	TEF Kvinnor	81	12	6	4,31	99%
	TEF Män	79	14	7	4,11	98%



53 Vi på min avdelning/enhet ser över och förbättrar våra rutiner kontinuerligt

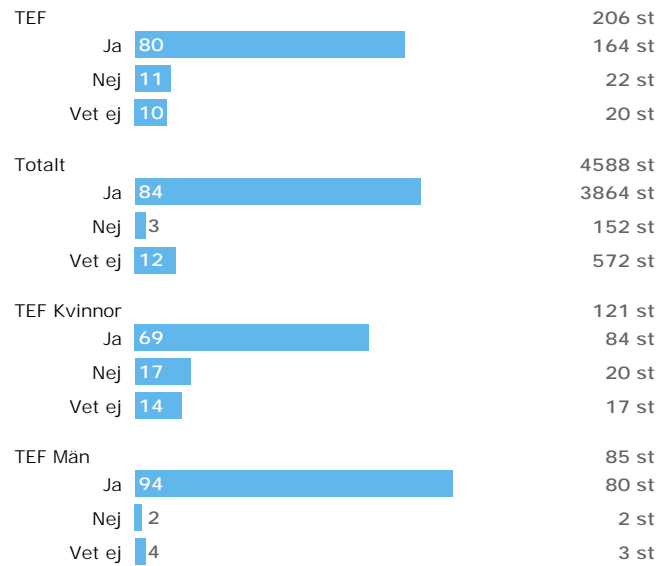


54 Har du tillgång till kommunens intranät Botwebb?

Resultat

0% 50% 100%

Antal Frekv



Om ja:

via min arbetsdator



via delad arbetsdator



via privat dator



via arbetsmobil



via privat mobil



via arbetets surfplatta



via privat surfplatta

Resultat		Antal	Frekv
0% 50% 100%			
TEF	1	2 st	
Totalt	3	145 st	
TEF Kvinnor	2	2 st	
TEF Män			

Botkyrka kommuns värdegrund

55 Jag tycker att ledordet "öppen, dvs. att vi samarbetar och bjuder in till dialog och är öppna för förändringar" stämmer väl in på min arbetsplats

Resultat		Medel	Frekv
0% 50% 100%			
TEF	64 24 12	3,78	94%
TEF 2015	64 23 13	3,84	96%
Totalt	66 24 10	3,81	96%
TEF Kvinnor	72 18 9	3,98	93%
TEF Män	53 32 15	3,53	95%

56 Jag tycker att ledordet "örädd, dvs. att vi är kreativa och har mod att pröva nya idéer" stämmer väl in på min arbetsplats

TEF	67 21 13	3,79	92%
TEF 2015	66 19 15	3,84	96%
Totalt	67 25 9	3,83	96%
TEF Kvinnor	73 16 12	3,95	90%
TEF Män	59 26 14	3,60	95%

57 Jag tycker att ledordet "energisk, dvs. att vi har kraft och kompetens att nå våra mål och visa resultat" stämmer väl in på min arbetsplats

TEF	65 23 12	3,78	94%
TEF 2015	68 18 14	3,87	95%
Totalt	66 26 9	3,81	96%
TEF Kvinnor	69 22 9	3,92	93%
TEF Män	60 25 15	3,61	96%

58 Jag tycker att ledordet "medborgarnas fokus, vi erbjuder god service och ett gott bemötande" stämmer väl in på min arbetsplats

TEF	78 13 9	4,10	94%
TEF 2015	76 12 12	4,06	95%
Totalt	76 18 6	4,06	95%
TEF Kvinnor	82 9 9	4,21	94%
TEF Män	73 19 9	3,95	95%

Förvaltnings specifika frågor: Tekniska förvaltningen

Fråga	Grupp	Resultat			Medel	Frekv
		0%	50%	100%		
T1 Vi har ett bra samarbete mellan enheterna inom tekniska förvaltningen.	TEF	64	21	16	3,73	81%
	TEF Kvinnor	65	20	14	3,78	78%
	TEF Män	62	21	17	3,67	85%
T2 Jag har i mitt dagliga arbete behov av mer samarbete (än idag) med kollegor på andra enheter.	TEF	50	30	20	3,41	83%
	TEF Kvinnor	49	32	20	3,43	81%
	TEF Män	51	28	21	3,39	85%
T3 Jag tycker att APT är en bra kanal för information om förvaltningsövergripande frågor.	TEF	75	17	8	4,07	88%
	TEF Kvinnor	79	14	7	4,22	85%
	TEF Män	69	20	10	3,90	92%
T4 Jag tycker att Botwebb (intranätet) är en bra kanal för information om förvaltningsövergripande frågor.	TEF	67	22	11	3,89	79%
	TEF Kvinnor	73	16	11	4,04	72%
	TEF Män	60	29	12	3,73	88%
T5 Jag tycker att förvaltningsfrukost är en bra kanal för information om förvaltningsövergripande frågor.	TEF	59	30	11	3,71	70%
	TEF Kvinnor	64	28	7	3,90	65%
	TEF Män	54	31	15	3,50	77%
T6 Jag upplever att min fysiska arbetsmiljö är bra.	TEF	63	24	14	3,82	92%
	TEF Kvinnor	64	19	17	3,81	90%
	TEF Män	62	29	10	3,84	95%
T7 Jag vet hur jag ska utföra mitt arbete för att inte riskera sjukdom eller ohälsa.	TEF	79	15	6	4,15	92%
	TEF Kvinnor	80	11	9	4,17	89%
	TEF Män	77	21	2	4,12	96%



		Resultat			Medel	Frekv	
		0%	50%	100%			
T8	Jag har tillräcklig kunskap om hur det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar på min arbetsplats.	TEF	68	22	10	3,90	88%
		TEF Kvinnor	70	22	9	3,99	84%
		TEF Män	65	22	12	3,79	93%
T9	Om möjlighet skulle ges så är jag öppen för att pröva eller byta tjänst/arbetsuppgifter inom mitt kompetensområde.	TEF	68	19	12	3,90	87%
		TEF Kvinnor	71	18	11	3,94	86%
		TEF Män	65	21	14	3,85	90%
T10	Jag får tillräcklig information om förvaltningsövergripande frågor för att kunna göra mitt jobb.	TEF	65	22	13	3,82	86%
		TEF Kvinnor	70	20	10	3,98	83%
		TEF Män	58	24	17	3,63	90%

		Resultat			Medel	Frekv	
		0%	50%	100%			
Nästa fråga besvaras endast av dig som nyanställts de senaste 12 månaderna.							
T11	Hur nöjd är du med den introduktion som du fick?	TEF	70	13	18	3,83	36%
		TEF Kvinnor	75	9	16	3,98	35%
		TEF Män	64	17	19	3,64	38%

Medarbetarundersökning 2016

Botkyrka kommun

HME för Tekniska förvaltningen

Index, Hållbart medarbetarengagemang, HME

Index Hållbart Medarbetarengagemang, HME, har tagits fram av Sveriges kommuner och landsting och RKA i samarbete med ett urval kommuner och landsting.

Begreppet "hållbart" markerar att detta index för medarbetarengagemang fokuserar organisationens förmåga att främja, ta tillvara, och bygga vidare på engagemanget. Medarbetarengagemanget bedöms vara en av de viktigaste förutsättningarna för en organisations förmåga att nå goda resultat. I personalintensiva verksamheter, som de inom kommuner och landsting, är detta särskilt tydligt.

HME består av nio delfrågor uppdelade på tre delindex, motivation, ledarskap och styrning, vilka i sin tur utgör bas för ett övergripande HME-index.

HME 78

	Egen grupp 2016	Egen grupp 2015	Förv. 2016	Tot. 2016
HME	78	77	78	80
HME Kvinnor	80	82	80	80
HME Män	76	71	76	78
Delindex Motivation	76	75	76	79
Delindex Ledarskap	79	78	79	79
Delindex Styrning	79	78	79	81

Egen grupp 2016

Nr Delindex Motivation	76
37 Mitt arbete känns meningsfullt	80
38 Jag lär nytt och utvecklas i mitt dagliga arbete	73
39 Jag ser fram emot att gå till arbetet	76
Nr Delindex Ledarskap	79
40 Min närmaste chef visar uppskattning för mina arbetsinsatser	75
41 Min närmaste chef visar förtroende för mig som medarbetare	80
42 Min närmaste chef ger mig förutsättningar att ta ansvar i mitt arbete	82
Nr Delindex Styrning	79
43 Jag är insatt i min arbetsplats mål	80
44 Min arbetsplats mål följs upp och utvärderas på ett bra sätt	74
45 Jag vet vad som förväntas av mig i mitt arbete	84

**2****Lägesrapport angående komponentavskrivningar
(TEF/2017:59)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden har tagit del av informationen om aktuell status i projektet komponentredovisning och överlämnar informationen till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Enligt Rådet för kommunal redovisning ska avskrivningar av materiella tillgångar i kommuner ske så att komponenter ska skrivas av utifrån bedömd teknisk livslängd vilket är en annan metod jämfört med tidigare avskrivning som var schablonmässiga. Även klassificering av vad som bedöms som materiella tillgångar och ska aktiveras som investering är annorlunda jämfört med tidigare. Generellt kan sägas att en väsentlig större volym av vad som tidigare har hanterats inom det årliga resultatet ska nu redovisas som en tillgång.

Tidigare revisionsgranskningar har noterat att vissa verksamheter i Botkyrka kommun avviker från redovisningen som ska gälla i kommuner sedan 2014. Tekniska nämndens handlingsplan i oktober 2013 anger bland annat att komponentredovisning ska införas men åtgärden har i realitet dröjt fram till 2016. Vid tekniska nämndens sammanträde i februari 2016 anmäldes ett beredningsuppdrag där tekniska förvaltningen senast under juni gavs i uppdrag att utreda komponentredovisning av anläggningstillgångar inom fastighets- och VA-verksamheterna.

Förvaltningen lämnade information i ärendet vid nämndens sammanträde den 20 juni 2016, § 53. Förvaltningen informerade då att en handfull befattningar deltagit i en första grundläggande utbildning under maj och mot bakgrund av denna ansåg förvaltningen att utbildningen behövde breddas mot fler befattningar inom verksamheterna. Förvaltningen planerade för fortsatt utbildning, parallellt med att förvaltningen skulle ta fram en kunskapsöversikt som utgångspunkt för det fortsatta arbetet. Förvaltningen fullföljde denna plan och rapportering har skett i nämnden under september 2016 samt i bokslut 2016.

Förvaltningschefen har även anlitat extern rådgivning för genomlysning av ekonomifunktionen. Sammantaget har detta medfört att en projektledare inom ekonomi anställdes i februari 2017, ytterligare en ekonom för investeringsår har anställts från och med maj 2017.

2017-05-15

Dnr TEF/2017:59

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad
2017-04-20



2017-04-20

Dnr TEF/2017:59

Referens
Thord Elwcrona

Mottagare
Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen

Lägesrapport - Komponentredovisning av anläggningstillgångar inom fastighet och VA

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av informationen om aktuell status i projektet komponentredovisning och överlämnar informationen till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Tekniska nämnden har vid sammanträdet den 11 november 2013 behandlat en handlingsplan för att åtgärda de brister som noterats i bland annat revisionens granskningsrapport som utfördes av företaget PwC under 2013. Nämndens handlingsplan bestod av 8 punkter varav denna lägesrapport behandlar hur förvaltningen arbetar med avskrivningsregler vilket är den punkt som kvarstår att åtgärda enligt 2013 års beslutade handlingsplan. Vid uppföljningen i nämnden under november 2015 noterades att förvaltningens arbete med att införa avskrivningsreglerna släpat efter. Detta som en följd av organisatoriska effekter och att flertalet var nya i rollerna och att det fanns stort behov av utbildning. Vid tekniska nämndens sammanträde i februari 2016 anmäldes ett beredningsuppdrag där tekniska förvaltningen senast under juni gavs i uppdrag att utreda komponentredovisning av anläggningstillgångar inom fastighets- och VA-verksamheterna.

Förvaltningen lämnade information i ärendet vid nämndens sammanträde den 20 juni 2016, § 53. Förvaltningen informerade då att en handfull befattningar deltagit i en första grundläggande utbildning under maj och mot bakgrund av denna ansåg förvaltningen att utbildningen behövde breddas mot fler befattningar inom verksamheterna. Förvaltningen planerade för fortsatt breddad utbildning, parallellt med att förvaltningen skulle ta fram en kunskapsöversikt som utgångspunkt för det fortsatta arbetet. Förvaltningen fullföljde denna plan och rapportering har skett i nämnden under september 2016 samt i nämndens bokslut för 2016. Förvaltningschefen anlitade även extern rådgivning för genomlysning av ekonomifunktionen under juni-september 2016. För att främja verksamheten anställdes en projektledare för att driva införandet av komponentredovisning från och med februari 2017

2017-04-20

Dnr TEF/2017:59

och en controller inom investeringar har rekryterats och denna börjar i maj 2017.

Vidare har en styrgrupp ombildats under april i år för att ge råd och stöd under införande av komponentredovisning inom verksamheterna för VA, fastighet och utemiljö. För arbetet finns en projektbeskrivning med mål och delmål samt en aktivitetsplan som ska aktualiseras varje halvår. Det löpande arbetet görs genom 3 bildade arbetsgrupper för verksamheterna VA, fastighet och utemiljö. Arbetet drivs i samverkan med kommunledningsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen. Bedömningen i nuläget är att det tar cirka 18-24 månader innan införandet av avskrivningsreglerna för anläggningstillgångar och genomgång av anläggningsregister är helt klart.

Enligt Rådet för kommunal redovisning ska avskrivningar av materiella tillgångar i kommuner ske så att komponenter ska skrivas av utifrån bedömd teknisk livslängd vilket är en annan metod jämfört med tidigare avskrivning som var schablonmässiga. Även klassificering av vad som bedöms som materiella tillgångar och ska aktiveras som investering är annorlunda jämfört med tidigare. Generellt kan sägas att en väsentlig större volym av vad som tidigare har hanterats inom det årliga resultatet ska nu redovisas som en tillgång. En utmaning som behöver hanteras är att tidigare politiska beslut om investeringsramen behöver anpassas för att möta redovisningsreglerna.

En första analys av införandet ekonomiska konsekvenser har gjorts under våren 2017. Denna pekar på att investeringsramen för fastighetsområdet behöver öka med 45 miljoner kronor för att uppfylla regelverket för komponentredovisning 2017. Inom VA-området pekar analysen på att investeringsramen behöver förändras med 1 miljon kronor för att regelverket ska följas under 2017.

Ärendet

Bakgrund

Enligt Rådet för kommunal redovisning ska avskrivningar av materiella tillgångar i kommuner ske så att komponenter ska skrivas av utifrån bedömd teknisk livslängd vilket är en annan metod jämfört med tidigare avskrivning som var schablonmässiga. Även klassificeringen av vad som bedöms som materiella tillgångar och ska aktiveras som investering är förändrat jämfört med tidigare. Generellt innebär reglerna att det är en väsentlig större volym av det som tidigare benämnts planerat underhåll, som nu ska redovisas som en tillgång.

Tidigare revisionsgranskningar har noterat att vissa verksamheter i Botkyrka kommun avviker från de avskrivningsregler som ska gälla i kommuner från och med 2014. Inom tekniska nämndens verksamhet noterade revisionen vid granskningen under 2013 och som utfördes av företaget PwC ett flertal brister. Tekniska nämnden beslutade därför om en handlingsplan vid sammanträdet 2013-11-11, § 73. Handlingsplanen bestod av följande 8 åtgärder.

2017-04-20

Dnr TEF/2017:59

1. Delegationsordningen fastställs
2. Lokalförsörjningsprocessen fastställs
- 3a. Säkerställa att redovisningsregler följs
- 3b. Interna riktlinjer, redovisning (ny kontoplan)
- 4a. Åtgärda så att korta investeringsprojekt uppfyller krav på redovisning
- 4b. Uppföljning av korta investeringar i beslutsstöd
5. Redovisning till nämnd säkerställd
6. Höja beloppsgränser för slutredovisning
7. Slutredovisningar ska redovisas i slutredovisning
8. Processbeskrivning av kalkylering och uppföljning av projekt

Vid tekniska nämndens sammanträde i februari 2016 anmäldes ett beredningsuppdrag där tekniska förvaltningen senast under juni gavs i uppdrag att utreda komponentredovisning av anläggningstillgångar inom fastighets- och VA-verksamheterna.

Förvaltningen lämnade information i ärendet vid nämndens sammanträde den 20 juni 2016, § 53. Förvaltningen informerade då att en handfull befattningar deltagit i en första grundläggande utbildning under maj. Mot denna bakgrund ansåg förvaltningen att utbildningen behövde breddas mot fler befattningar inom verksamheterna. Därför planerade förvaltningen för fortsatt breddad utbildning under hösten och parallellt skulle en kunskapsöversikt tas fram som utgångspunkt för det fortsatta arbetet. Utöver detta har förvaltningschefen anlitat extern rådgivning för att genomlysas förvaltningens ekonomifunktion. Rapporten pekade tydligt på att ekonomifunktionen behövde förstärkas. Utöver detta har ekonomirollerna förtydligats. Projektledaren för införande av komponentredovisning började i februari och controller inom investeringsområdet börjar i maj 2017.

Förvaltningens plan för hösten fullföljdes därmed och rapportering har skett i nämnden i september 2016 samt i bokslut 2016.

Klassificering mellan drift och investering.

När en utgift ska klassificeras som drift eller anläggningstillgång ska följande 3 kriterier vara uppfyllda enligt gällande redovisningsreglemente samt följa kommunledningsförvaltningens anvisning av beloppsgränsen. Den ekonomiska livslängden ska överstiga 3 år, inte vara av ringa värde samt avsedd för innehav eller för stadigvarande bruk. Kommunens beloppsgräns är ett prisbasbelopp som är 45 000 kronor enligt årets anvisningar för mål och budget 2018 med inriktning för 2019-2021.

Aktuell status i projektet

Under april 2017 har en styrgrupp om bildats bestående av tekniska förvaltningens förvaltningschef, va chefen, fastighetschefen, kommunens ekono-

2017-04-20

Dnr TEF/2017:59

michef samt tekniska förvaltningens chef för ekonomienheten. En projektbeskrivning som bland annat beskriver projektets syfte, delmål och risker finns upprättad och en aktivitetsplan för de närmaste 6 månaderna finns och har godkänts av styrgruppen den 20 april. Avsikten är att aktivitetsplanen ska aktualiseras efter den första perioden.

En arbetande projektledare inom ekonomienheten har utsetts och arbetar med området sedan februari 2017. Under april månad bildas arbetsgrupper inom respektive enhet att bildas för att arbeta vidare med hur regelverket skall tillämpas inom förvaltningen. Dessa grupper kommer att bestå av dels personer med den tekniska kompetensen samt personer från ekonomiavdelningen. Styrgruppens funktion är att följa arbetet med att införa komponentredovisning, att bistå projektledaren med stöd och råd och vid behov bereda förslag till beslut av berörd nämnd.

Konsekvenser av en första analys

En första analys inom fastighetsområdet har gjorts under våren och resultatet av detta visar att 45 miljoner kronor som enligt äldre regelverk ska påföras resultatet klassificeras nu som investering. I internbudgeten återfinns detta som planerat underhåll om 40 miljoner kronor och 5 miljoner kronor som avhjälpande underhåll. För att uppfylla gällande regelverk enligt Rådet för kommunal redovisning måste nämndens beslutade re-investeringsmedel om 11 miljoner kronor för 2017 öka till 56 miljoner kronor.

Om ovanstående korrigerigering av investeringsutgifter inte görs kommer tekniska förvaltningen inte kunna följa de nya regler som komponentavskrivningar innebär, eftersom det innebär en stor förändring i hur vi nu skall betrakta tidigare bokförda driftkostnader som investeringar enligt nya principer.

För VA-verksamheten

En första analys inom VA-området visar på att 1 miljon kronor som enligt den äldre redovisningen klassificerats som planerat underhåll nu ska klassificeras som re-investering. Detta innebär att tekniska nämndens beslutade re-investeringsmedel om 0 miljoner kronor för 2017 behöver öka till 1 miljon kronor.

Klassificering mellan drift och investering.

När en utgift ska klassificeras som drift eller anläggningstillgång ska följande 3 kriterier vara uppfyllda enligt gällande redovisningsreglemente samt följa kommunledningsförvaltningens anvisning av beloppsgränsen. Den ekonomiska livslängden ska överstiga 3 år, inte vara av ringa värde samt avsedd för innehav eller för stadigvarande bruk. Kommunens beloppsgräns är ett prisbasbelopp som är 45 000 kronor enligt årets anvisningar för mål och budget 2018 med inriktning och plan för 2019-2021.

2017-04-20

Dnr TEF/2017:59

Om ovanstående justering inte görs kommer förvaltningen inte kunna följa de nya regler som komponentavskrivningar innebär, eftersom det innebär en förändring i hur vi nu skall betrakta tidigare bokförda driftkostnader som investeringar enligt nya principer.

Åsa Engwall
förvaltningschef

Thord Elwcrona
projektledare

Bilaga
Projektbeskrivning för komponentredovisning med tillhörande aktivitetsplan

Expedieras till
Kommunstyrelsen



2017-04-20

Referens
Thord Elwcrona

Mottagare
Styrgruppen för komponentredovisning

Projektbeskrivning

Komponentavskrivnings projekt

Att skapa rutiner och processer som säkerställer att vi hanterar investeringar på ett sätt som finns dokumenterat och säkerställer att vi gör på ett likartat sätt varje gång. Riktlinjer för vad som är en investering måste också definieras upp.

2017-04-20

Dokumentet godkänt av styrgruppen

Innehållsförteckning

Bakgrund	3
Nyttomål.....	3
Mål för projektresultatet	3
Omfattning och avgränsning.....	3
Organisation, ansvar och befogenheter	3
Beskrivning av genomförandet.....	4
Kvalitetsstyrning	4
Dokumentstyrning	4
Granskningar	4
Riskanalys.....	4
Osäkerhetsanalys	4
Ändringshantering	4
Leverantörens/entreprenörens kvalitetssäkring	5
Kommunikationsplan.....	5
Tid- och aktivitetsplan	5
Kalkyl	5

2017-04-20

Dokumentet godkänt av styrgruppen

Bakgrund

Eftersom Rådet för kommunal redovisning anger att vi skall bruka komponent avskrivningar är detta något som kommunen måste följa och skapa rutiner för.

Nyttomål

Organisationens mål är att komponentredovisningen ska vara helt införd under 2019.

Delmål

- Att verksamheterna ska ha god insikt om varför detta görs.
- Att under 2017 ska komponentredovisning tillämpas för alla nya reinvesteringar.
- Att under 2017 ska komponentredovisning tillämpas för alla investeringar som slutredovisas under 2017.
- Att under 2017 analysera det ekonomiska utfallet/påverkan på nämndens likviditet.
- Att uppdatera aktivitetsplanen en gång per halvår.
- Att analysera utfall vid halvårsbokslutet med flerårseffekter på det ekonomiska resultatet.
- Att under 2017 ta minst 2 äldre projekt med ett nettovärde över 10 miljoner och identifiera hur dessa objekt skulle värderas i dag med komponent fördelningsprincipen.

Mål för projektresultatet

Omfattning och avgränsning

Aktivitetsplanen rymmer nu bara de första 6 månaderna och kompletteras löpande under projektet. Bedömningen i nuläget är att projektet kommer att pågå under 18-24 månader.

Organisation, ansvar och befogenheter

En styrgrupp bildas bestående av förvaltningschef Åsa Engwall, VA-chef Linda Evjen, gata/parkchef Anders Öttenius, fastighetschef Frank Renebo, tf ekonomichef Krister Stralström och chef ekonomigruppen Inger Larsson. Projektledaren Thord Elwecrona ska rapportera till styrgruppen varannan månad. Vid möte i styrgruppen ska minnesanteckningar föras av projektledaren.

2017-04-20

Dokumentet godkänt av styrgruppen

Dessutom bildas arbetsgrupper för VA, Lokaförsörjning och fastighet, Teknik och Logistik och Gata Park. Dessa grupper består av Thord Elwcrona samt 2 – 3 personer ur respektive organisation. Medlemmarna utses av respektive enhetschef.

Dessa personer behövs i sina roller för att fånga upp den expertis som finns inom respektive organisation om sina objekt och vilka komponenter som kan finnas inom deras olika objekt. Gruppen skall tillsammans föreslå vilka olika komponenter som man ser som nödvändiga för att kunna möta kravet på komponent redovisning. Detta stäms sedan av med styrgruppen.

Beskrivning av genomförandet

Beskrivning finns som bilagt GANTT schema.

Kvalitetsstyrning

Dels genom anvisningar till enheterna samt genom internkontrollen. Dessutom kommer under fas 1 att göras en retroaktiv kontroll av alla fakturor under början av 2017 som uppfyller kriterierna för investering.

Dokumentstyrning

Rapport till nämnd vid delårsbokslut 1 och vid årets slut.

Granskningar

Avrapportering till styrgruppen bör ske med varannan månad i ett möte med projektledaren och med medlemmar i arbetsgruppen vid behov.

Riskanalys

Arbetsgruppernas deltagare är med och tar fram risk analys och vilka förutsättningar som behövs. Utfallet presenteras för styrgruppen.

Osäkerhetsanalys

Projektets framgång beror på att reinvesterings medel frigörs. Det finns också en effekt på driftsbudgeten på flera års sikt av de ökade avskrivningskostnaderna som behöver tas hänsyn till.

Ändringshantering

Eventuella ändringar i projektet eller projekt planen kommuniceras med styrgruppen som fattar beslut och vid behov bereds det till nämnden för beslut.

2017-04-20

Dokumentet godkänt av styrgruppen

Leverantörens/entreprenörens kvalitetssäkring**Kommunikationsplan**

En plan kommer att tas fram med kommunikatörerna inom administration för att säkerställa att rätt information når rätt mottagare.

Tid- och aktivitetsplan

Planera för en workshop med styrgrupp och arbetsgrupperna samt eventuellt bjuda in ekonomichefen för Botkyrkabyggen. Alla övriga aktiviteter finns i bifogat GANTT-schema.

Kalkyl

Projektets deltagares arbetstid belsastas av enheterna själva. Eventuella förstärkningar beslutas av styrgruppen.



2017-03-06

Referens
Thord Elwcrona

Mottagare
Åsa Engwall

Version PA1 (se dokumentstyrning i Metoder och hjälpmedel)

Projektbeskrivning

Komponentavskrivnings projekt

Att skapa rutiner och processer som säkerställer att vi hanterar investeringar på ett sätt som finns dokumenterat och säkerställer att vi gör på ett likartat sätt varje gång. Riktlinjer för vad som är en investering måste också definieras upp.

2017-03-06

Innehållsförteckning

Bakgrund	3
Nyttomål.....	3
Mål för projektresultatet	3
Omfattning och avgränsning.....	3
Organisation, ansvar och befogenheter	3
Beskrivning av genomförandet.....	4
Kvalitetsstyrning	4
Dokumentstyrning	4
Granskningar	4
Riskanalys.....	4
Osäkerhetsanalys	4
Ändringshantering	4
Leverantörens/entreprenörens kvalitetssäkring	4
Kommunikationsplan.....	4
Tid- och aktivitetsplan	5
Kalkyl	5

2017-03-06

Bakgrund

Eftersom Rådet för kommunal redovisning anger att vi skall bruka komponent avskrivningar är detta något som kommunen måste följa och skapa rutiner för.

Nyttomål

Organisationens mål är att komponentredovisningen ska vara helt införd under 2019.

Delmål

- Att verksamheterna ska ha god insikt om varför detta görs.
- Att under 2017 ska komponentredovisning tillämpas för alla nya reinvesteringar.
- Att under 2017 ska komponentredovisning tillämpas för alla investeringar som slutredovisas under 2017.
- Att under 2017 analysera det ekonomiska utfallet/påverkan på nämndens likviditet.
- Att uppdatera aktivitetsplanen en gång per halvår.
- Att analysera utfall vid halvårsbokslutet med flerårseffekter på det ekonomiska resultatet.

Mål för projektresultatet

Omfattning och avgränsning

Aktivitetsplanen rymmer nu bara de första 6 månaderna och kompletteras senare under projektet.

Organisation, ansvar och befogenheter

En styrgrupp bildas bestående av Linda Evjan, Anders Öttenius, Frank Renebo, Krister Stralström och Inger Larsson. Avrapportering till denna grupp bör ske med varannan månad i ett möte. Dessutom bildas arbetsgrupper för VA, Lokalförsörjning och fastighet, Teknik och Logistik och Gata Park. Dessa grupper består av Thord Elwcrona samt 2 – 3 personer ur respektive organisation. Medlemmarna utses av respektive enhetschef.

Dessa personer behövs för att fånga upp den expertis som finns inom respektive organisation om sina objekt och vilka komponenter som kan finnas inom deras olika objekt. Gruppen skall tillsammans föreslå vilka olika komponenter

2017-03-06

som man ser som nödvändiga för att kunna möta kravet på komponent redovisning. Detta stäms sedan av med styrgruppen.

Beskrivning av genomförandet

Beskrivning finns som bilagt GANTT schema.

Kvalitetsstyrning

Dels genom anvisningar till enheterna samt genom internkontrollen. Dessutom kommer under fas 1 att göras en retroaktiv kontroll av alla fakturor under början av 2017 som uppfyller kriterierna för investering.

Dokumentstyrning

Rapport till nämnd vid delårsbokslut 1 och vid årets slut.

Granskningar

Avrapportering till styrgruppen bör ske med varannan månad i ett möte med projektledaren och med medlemmar i arbetsgruppen vid behov.

Risikanalys

Arbetsgruppernas deltagare är med och tar fram risk analys och vilka förutsättningar som behövs. Utfallet presenteras för styrgruppen.

Osäkerhetsanalys

Projektets framgång beror på att reinvesterings medel frigörs. Det finns också en effekt på driftsbudgeten på flera års sikt av de ökade avskrivningskostnaderna som behöver tas hänsyn till.

Ändringshantering

Eventuella ändringar i projektet eller projekt planen kommuniceras med styrgruppen som fattar beslut och vid behov bereds det till nämnden för beslut.

Leverantörens/entreprenörens kvalitetssäkring

Kommunikationsplan

En plan kommer att tas fram med kommunikatörerna inom admin för att säkerställa att rätt information når rätt mottagare.

2017-03-06

Tid- och aktivitetsplan

Planera för en workshop med styrgrupp och arbetsgrupperna samt bjuda in Ekonomichefen för Botkyrkabyggen Jan Karlsson. Alla övriga aktiviteter finns i bifogat GANTT-schema.

Kalkyl

Projektets deltagares arbetstid belsastas av enheterna själva. Eventuella förstärkningar beslutas av styrgruppen.



3

Rapport internkontroll tertial 1 (TEF/2016:170)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av informationen.

Sammanfattning

Årshjulet för internkontrollplanen är utformat i ett så kallat GANTT-schema där de olika arbetsmomenten visas, samt status för respektive moment. Årshjulet består av samtliga aktiviteter gällande internkontrollen, vad som är gjort och vad som är kvar att göra. Den interna kontrollen är en del av styrningen som ska leda till att vi arbetar rätt, utvecklar våra arbetsmoment och sprider lärande ut till verksamheterna.

Syftet med årshjul för internkontroll

Syftet med den interna kontrollen är att säkerställa fullmäktiges och nämndernas mål finansiellt och verksamhetsmässigt. Årshjulet ska tydligt visa de aktiviteter internkontrollen har och deras status. Delmål har satts upp som följs upp av en ansvarig projektledare på ekonomienheten tillsammans med deltagare från verksamheten. Ekonomi- och HR-funktionen har en viktig del i detta när utbildningar ska hållas. Rollerna tydliggörs och vi förtydligar arbetets gång. Information, utbildningar och återkoppling sker löpande utifrån de olika kontrollmomentens behov.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-20



2017-04-20

Dnr TEF/2016:170

Referens
Senada ZilicMottagare
Tekniska nämnden

Internkontrollplan årshjul 2017 - Tekniska nämnden

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av informationen.

Sammanfattning

Årshjulet för internkontrollplanen är utformat i ett så kallat GANTT-schema där de olika arbetsmomenten visas, samt status för respektive moment. Årshjulet består av samtliga aktiviteter gällande internkontrollen, vad som är gjort och vad som är kvar att göra. Den interna kontrollen är en del av styrningen som ska leda till att vi arbetar rätt, utvecklar våra arbetsmoment och sprider lärande ut till verksamheterna.

Syftet med årshjul för internkontroll

Syftet med den interna kontrollen är att säkerställa fullmäktiges och nämndernas mål finansiellt och verksamhetsmässigt. Årshjulet ska tydligt visa de aktiviteter internkontrollen har och deras status. Delmål har satts upp som följs upp av en ansvarig projektledare på ekonomienheten tillsammans med deltagare från verksamheten. Ekonomi- och HR-funktionen har en viktig del i detta när utbildningar ska hållas. Rollerna tydliggörs och vi förtydligar arbetets gång. Information, utbildningar och återkoppling sker löpande utifrån de olika kontrollmomentens behov.

Rapport i oktober och i samband med årsredovisningen

En deluppföljning av våra egna kontrollpunkter återrapporteras i oktober och hela internkontrollen rapporteras i samband med årsredovisningen. Arbetets gång kan sammanfattas för alla kontrollpunkter på samma sätt. Projektledaren tar fram information och instruktioner om kontrollpunkten så att deltagarna kan göra kontrollen själva. Vi har ett uppstartsmöte där vi bestämmer när och hur kontrollerna ska göras samt återrapporteras. Kontrollerna sker utifrån bestämd rutin och tidsram. Sedan sker återkoppling till projektledaren som sammanställer materialet. Arbetet dokumenteras enligt projektplanen. Projektplanen är under framtagande och finns för närvarande som ett arbetsmaterial.

Lärande arbetssätt för bättre internkontroll

2017-04-20

Dnr TEF/2016:170

Tillsammans gör vi förbättringar och ser till att den berörda verksamheten får rätt information och instruktioner i form av steg-för-steg bilder för att kunna arbeta rätt. Informationen återkopplas till ledningsgruppen och ytterligare informations- samt utbildningsinsatser görs med hjälp av ekonomi- och HR-funktionen. Arbetssättet leder till lärande och nya arbetsätt vilket gör att den interna kontrollen blir en del av det löpande arbetet. Rättningar i redovisningen görs av projektledaren när kommunens resultat påverkas.

Nuläge

Aktuell status beskrivs av årshjulet. För alla kontrollpunkter som vi gör själva har projektledaren tagit fram information och instruktioner. Vi har haft uppstartsmöten med deltagarna. Deltagare består av olika befattningar beroende på kontrollmomentets behov. Exempelvis när vi granskar VA taxan består gruppen av projektledaren, VA ekonom, VA ingenjör samt VA chef. De första kontrollerna är gjorda eller kommer att vara klara och återrapporterade till projektledaren i slutet av maj månad. Dokumentation och informationsinsatser har gjorts för de kontrollpunkter där behovet har varit stort för att redan nu kunna börja arbeta rätt.

Ledningsgruppen ska informeras i maj månad, däremot får verksamheten och de berörda ur ledningsgruppen löpande information när de berörs av en kontrollpunkt och dess resultat. Alla kontrollpunkter finns med i årshjulet och aktiviteterna är bokade löpande under hela året.

Bilaga 1 ”Internkontroll årshjul 2017 Gantt”

Expedieras till
Text



6

Revidering av Botkyrka kommuns taxa för anslutning till vatten och avlopp (TEF/2016:99)

Förslag till beslut

2. Tekniska nämnden föreslår att kommunfullmäktige fastställer anslutningsavgifterna för VA i Botkyrka kommun enligt tjänsteskrivelse, se bilaga 2
1. Tekniska nämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar att anslutningsavgifterna ska gälla från och med 1 augusti 2017
2. Tekniska nämnden föreslår att kommunfullmäktiges godkänner att va-taxa ska följa Botkyrka kommuns styrmodell för mål och budget 2019 och framåt

Sammanfattning

Tekniska nämnden gav vid sammanträdet 2016-06-20 tekniska förvaltningen i uppdrag att i september redovisa en översyn av Botkyrka kommuns taxa för vatten och avlopp. Förvaltningen presenterade utredningen i nämnden den 26 september och nämnden noterade att utredningen behövde fortsätta. Nu anser tekniska förvaltningen att översynen är i sådant skick att beslut kan fattas om nya anslutningsavgifter.

Målet för kommunens va-taxa är att säkerställa tillräcklig kostnadstäckning, att minska skillnaden i kostnadstäckning mellan flerbostadshus och småhus samt att minska behovet av särtaxa vid kommande utbyggnad av VA-försörjning i så kallade omvandlingsområden.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-12



2017-04-12

Dnr TEF/2016:99

Referens
Linda Evjen

Mottagare
Tekniska nämnden

Revidering av Botkyrka kommuns taxa för anslutning till vatten och avlopp

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden föreslår att kommunfullmäktige fastställer anslutningsavgifterna för VA i Botkyrka kommun enligt tjänsteskrivelse, se bilaga 2
2. Tekniska nämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar att anslutningsavgifterna ska gälla från och med 1 augusti 2017
3. Tekniska nämnden föreslår att kommunfullmäktiges godkänner att va-taxa ska följa Botkyrka kommuns styrmodell för mål och budget 2019 och framåt

Sammanfattning

Tekniska nämnden gav vid sammanträdet 2016-06-20 tekniska förvaltningen i uppdrag att i september redovisa en översyn av Botkyrka kommuns taxa för vatten och avlopp. Förvaltningen presenterade utredningen i nämnden den 26 september och nämnden noterade att utredningen behövde fortsätta. Nu anser tekniska förvaltningen att översynen är i sådant skick att beslut kan fattas om nya anslutningsavgifter.

Målet för kommunens va-taxa är att säkerställa tillräcklig kostnadstäckning, att minska skillnaden i kostnadstäckning mellan flerbostadshus och småhus samt att minska behovet av särtaxa vid kommande utbyggnad av VA-försörjning i så kallade omvandlingsområden.

För att uppnå en bättre fördelning mellan flerbostadshus och småhus föreslås att grundavgiften och tomtteavgiften höjs med 30%, att avgifterna för förbindelsepunkterna höjs med 20% samt att lägenhetsavgifterna och avgiften per bruttoareaenhet sänks med 15% jämfört med 2016 års nivåer. Med föreslagen förändring beräknas den genomsnittliga täckningsgraden bli oförändrad eller något högre jämfört med de senaste fem åren.

2017-04-12

Dnr TEF/2016:99

Arbetet med taxans utveckling bör integreras med kommunens årliga mål- och budgetarbete eftersom det finns tydliga kopplingar mellan kommunens utbyggnadsplaner, verksamhetens mål och de resurser som krävs för att klara uppdraget. Detta arbetssätt har påbörjats och under budgetprocessen för 2019 tas ett nytt förslag till taxa fram och beslut fattas i samband med kommunfullmäktiges beslut om mål och budget 2019.

Ärendet

Inledning

Tekniska nämnden gav vid sitt sammanträde 2016-06-20 tekniska förvaltningen i uppdrag att i september redovisa en översyn av Botkyrka kommuns taxa för vatten och avlopp. Vid septembersammanträdet (2016-09-26) lämnades en muntlig redovisning av Krister Törneke, konsult från Tyréns, med slutsatsen att vidare utredning behövs inom tre områden:

1. En beräkning av den genomsnittliga kostnaden per bostad för VA-utbyggnad de senaste 3-5 åren och för planerad VA-utbyggnad de kommande 3-5 åren. Detta kan utgöra underlag till ett förslag om täckningsgrad och därmed nivå på anslutningsavgift för de kommande åren.
2. En översyn av hur anslutningsavgifterna återspeglar kostnaderna för flerbostadshus respektive småhus. Detta kan utgöra ett underlag till ett eventuellt förslag om ändrad fördelning mellan parametrarna i anslutningsavgiften.
3. En översyn av hur avgifterna återspeglar kommunens kostnader för vattenförsörjning, spillvattenhantering respektive dagvattenhantering. Detta berör både brukningsavgifter och anslutningsavgifter.

Efter septembersammanträdet har förvaltningen tillsammans med Tyréns arbetat vidare med punkt 1 och 2 och lämnar i denna tjänsteskrivelse med bilagor en redovisning av arbetet och ett förslag till beslut om reviderade anslutningsavgifter i kommunens va-taxa.

Målsättningen med översynen har varit att säkerställa tillräcklig kostnadstäckning, att minska skillnaden i kostnadstäckning mellan flerbostadshus och småhus samt att minska behovet av särtaxa vid kommande utbyggnad av VA-försörjning i så kallade omvandlingsområden.

Utredningens slutsatser

Förvaltningens arbetet med översynen av VA-taxans anslutningsavgifter redovisas i tjänsteskrivelsens bilaga 1 och slutsatserna är:

2017-04-12

Dnr TEF/2016:99

- Det finns för närvarande inte några starka skäl att frånga den nuvarande konstruktionen av anslutningsavgifter
- För att uppnå en bättre fördelning mellan flerbostadshus och småhus föreslås att grundavgiften och tomyteavgiften höjs med 30%, att förbindelsepunktsavgifterna höjs med 20% och att lägenhetsavgifterna och avgiften per bruttoareanhet sänks med 15% jämfört med 2016 års nivåer.
- Med föreslagna justeringar och planerad utbyggnad beräknas den genomsnittliga täckningsgraden under den kommande femårsperioden bli oförändrad eller något högre jämfört med de senaste fem åren.
- Det finns stora osäkerheter beträffande kostnader och intäkter och därmed täckningsgrad för den planerade utbyggnaden i Riksten Fri-luftsstad
- Täckningsgraden för VA-utbyggnad i Kagghamra beräknas trots förändringen bli betydligt lägre jämfört med övriga projekt under perioden. Det finns därför fortsatt anledning att överväga särtaxa för detta område.

Förslag till reviderade anslutningsavgifter

Botkyrka kommuns va-taxa omfattar både bruksavgifter och anslutningsavgifter liksom arbetskostnader för till exempel byte av sönderfrusna vattenmätare. I tabell 1 nedan redovisas förslag till nya anslutningsavgifter inklusive 25 procents moms. I övrigt lämnas taxan oförändrad och detta framgår i tjänsteskrivelsens bilaga 2. Anslutningsavgifterna föreslås gälla från och med den 1 augusti 2017.

Beloppen är enligt va-taxan indexreglerade enligt entreprenadindex, indextal E84 serie 322 och dessa belopp kommer att regleras den 1 januari 2018.

Tabell 1. Förslag till reviderade anslutningsavgifter att gälla från och med 1 augusti 2017

3A	Grundavgift per schakt		35 736 kr
3B	Avgift per ändamål för förbindelsepunkten	Vatten	13 195 kr
		Spillvatten	13 195 kr
		Dagvatten	32 987 kr
3C	Grundavgift för dagvatten gata (för fastighet utan förbindelsepunkt till dagvatten). Avgiften tas inte ut om avgiften dagvatten enligt 3B tas ut.		6 598 kr

2017-04-12

Dnr TEF/2016:99

3D	Avgift per kvadratmeter tomtyta. Kan inte bli större än de andra anslutningsavgifterna tillsammans*.		36 kr
3E	Avgift för att koppla in lägenhet/bostadsenhet (även ungdomslägenheter) på det kommunala va-nätet	Vatten	18 692 kr
		Spillvatten	18 692 kr
3F	Avgift för att koppla in lägenhet/bostadsenhet i äldreboende, gruppboende, studentboende och komplementbyggnad till exempel Attefallshus.	Vatten	9 347 kr
		Spillvatten	9 347 kr
3G	Avgift per bruttoareaenhet (för hotell, handel, industrifastighet, förskolor, skolor och sjukhus).		9 347 kr

*Observera att om man bygger en villa till på tomten eller styckar av tomten då tillkommer ytterligare avgifter och då betalas också tomtteavgiften. Avgift för tomtyta ska betalas vid varje avstyckning av tomten eller vid varje byggnation tills hela tomtytan är färdig betalad.

Jämförelse med andra kommuner

En jämförelse mellan kommuner i Stockholms län har gjorts med hjälp av Svenskt Vattens taxestatistik för typhus A och B. Avgifterna avser 2016 års taxor.

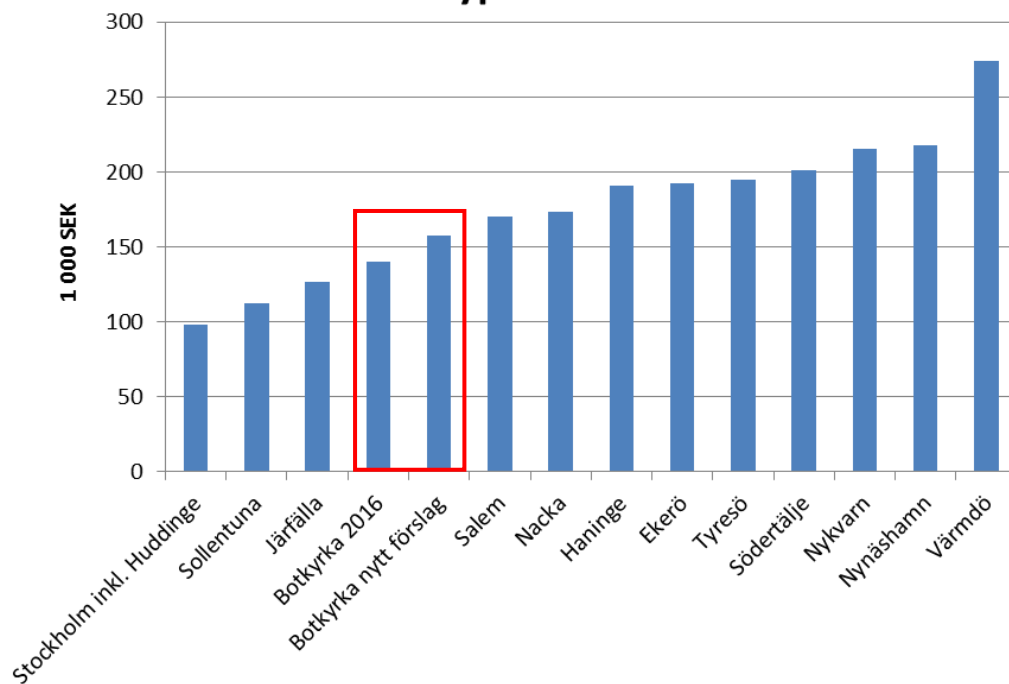
Typhus A avser en fastighet med friliggande källarlöst enbostadshus omfattande 5 rum och kök, badrum med WC, tvättstuga, ett extra toaletterum samt garage. Våningsyta 150 m² inklusive garage 15 m², tomtyta 800 m². Fastigheten är ansluten till vatten, spill- och dagvatten.

Typhus B avser ett flerbostadshus som är anslutet till dricksvatten, spill- och dagvatten. 15 lägenheter, 1000 m² våningsyta, tomtyta 800 m².

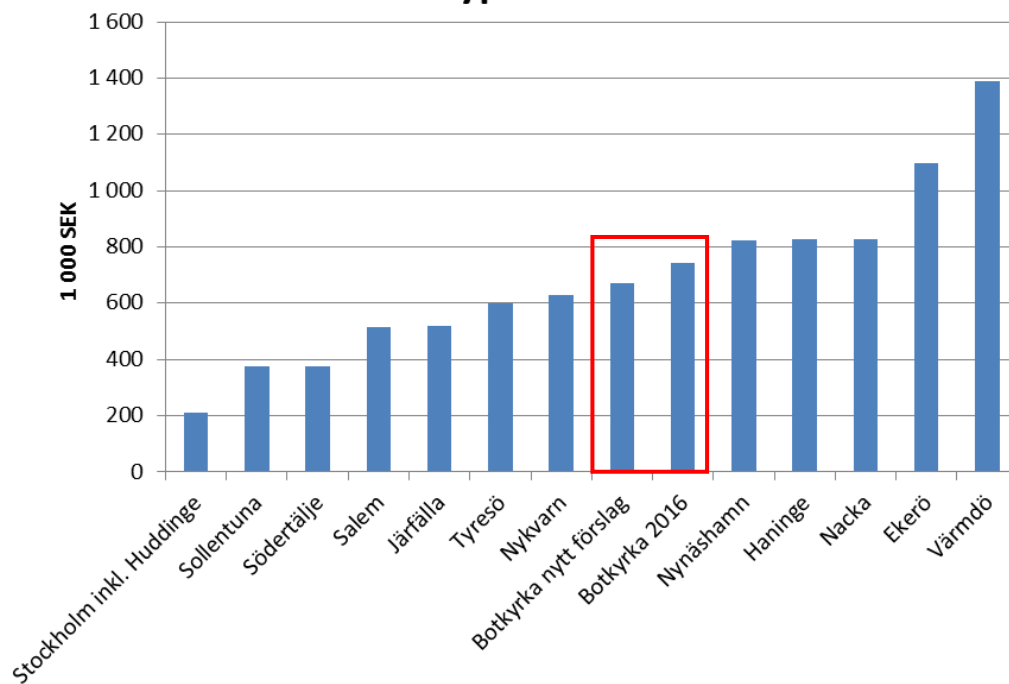
I jämförelsen kan man konstatera att Botkyrka kommun har en relativt låg anslutningsavgift för typhus A, motsvarande småhus, och en anslutningsavgift för typhus B, flerfamiljshus, som ligger i mitten av jämförelsen. Med

föreslagna förändringar ligger Botkyrka kommun på samma plats relativt de övriga kommunerna.

Typhus A



Typhus B



2017-04-12

Dnr TEF/2016:99

Fortsatt arbete

VA-taxan utgör grunden för va-verksamhetens intäkter och ska täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva va-anläggningen. Täckningsgraden blir ungefär oförändrad med föreslagen förändring men bör under de kommande åren stegvis öka då omfattningen av kommande utbyggnader är avsevärt större än de senaste årens genomförda projekt.

För att skapa en bättre följsamhet mellan de intäkter som va-taxan ger och det som planeras genomföras bör arbetet med taxans utveckling integreras med kommunens årliga mål- och budgetarbete. Med ett integrerat arbete skapas en tydligare koppling mellan kommunens utbyggnadsplaner, verksamhetens mål och de resurser som krävs för att klara uppdraget.

Fortsatt översyn inför 2019

I det fortsatta arbetet med va-taxan ingår även en översyn av hur avgifterna återspeglar kommunens kostnader för vattenförsörjning, spillvattenhantering respektive dagvattenhantering. Denna översyn berör både brukningsavgifter och anslutningsavgifter.

För att nå det föreslagna arbetssättet där va-taxans utveckling integreras med mål- och budgetprocessen har arbetet påbörjats och inför budgetprocessen för 2019 ska ett nytt förslag till taxa tas fram.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Linda Evjen
va-chef

Bilagor:

1. PM Översyn av anläggningsavgifter i Botkyrka kommuns va-taxa (Tyréns, 2017-04-12)
2. VA-taxa för Botkyrka kommun gällande från och med den 1 augusti 2017 exklusive verksamhetsområden med särtaxa

Expedieras till
Åsa Engwall
Linda Evjen
Lars Lönnkvist

ÖVERSYN AV ANLÄGGNINGSAVGIFTER I BOTKYRKA KOMMUNS VA-TAXA

BAKGRUND

Tekniska nämnden har gett tekniska förvaltningen i uppdrag att redovisa en översyn av Botkyrka kommuns taxa för vatten och avlopp. I september 2016 redovisades en inledande översyn av kommunens VA-taxa samt förslag till områden för fördjupad analys och eventuell revidering. En jämförelse med statistik för alla Sveriges kommuner visar att Botkyrka kommuns avgifter för flerbostadshus är förhållandevis höga jämfört med småhus.

Därefter fick tekniska förvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag till nya anslutningsavgifter. Förslaget ska säkerställa en hög täckningsgrad och skapa en jämnare fördelning mellan avgifter för flerbostadshus och småhus. Med täckningsgrad avses förhållandet mellan inkomster och utgifter för VA-utbyggnad. En jämförelse mellan Botkyrka kommuns taxekonstruktion och branschorganisationen Svenskt Vattens så kallade normalförslag ska också redovisas.

Tyréns AB har på tekniska förvaltningens uppdrag genomfört en översyn av VA-taxans anslutningsavgifter och i samråd med VA-avdelningen utformat ett förslag till justering av avgifterna.

AKTUELL VA-TAXA

Botkyrka kommuns gällande VA-taxa antogs av kommunfullmäktige 2016-01-28. I VA-taxan regleras brukningsavgifter och anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt 29 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV). Utöver dessa avgifter har kommunen 2016-05-26 antagit en så kallad sär taxa avseende anslutningsavgifter för 11 fastigheter i Eldtomta, Grödinge enligt 31 § LAV. Beloppen kan regleras en gång om året med entreprenadindex. Detta skedde i januari 2017, men för att underlätta jämförbarhet används i denna utredning genomgående 2016 års prisnivå.

ANSLUTNINGSAVGIFTER

Med anslutningsavgift avses i Botkyrka kommuns VA-taxa det som i 2 § LAV benämns anslutningsavgift, det vill säga *engångsavgift för täckande av en kostnad för att ordna en allmän va-anläggning*. Avgiften debiteras normalt i samband med att en fastighet för första gången ansluts till den allmänna VA-anläggningen. Benämningen anslutningsavgift beror på att den inte enbart avser kostnaden för att ansluta fastigheten till en befintlig anläggning utan fastighetens andel i anläggningen i dess helhet.

TAXEKONSTRUKTION

Botkyrka kommuns VA-taxa skiljer sig något från Svenskt Vattens så kallade basförslag¹. Botkyrka kommun har valt en enklare konstruktion som är tydligare och därmed lättare att kommunicera med brukarna. Reduktionen för fastigheter som inte är anslutna till kommunalt dagvatten beräknas på ett annat sätt än i basförslaget och kan avvika något, men skillnaden är inte så stor. Det bedöms inte finnas starka skäl att övergå till en taxekonstruktion som helt följer Svenskt Vattens normalförslag. Det kan möjligen vara en fördel att tillämpa samma taxekonstruktion som ett stort antal svenska kommuner, bland annat om avgiften skulle ifrågasättas. Det förslag som presenteras nedan kommer dock att följa nuvarande taxekonstruktion men med en annan fördelning mellan de olika avgiftsparametrarna.

¹ Svenskt Vatten, Publikation P96, VA-taxa, basförslag med alternativ, september 2007

ANSLUTNINGSAVGIFTERNAS DELAR

Anslutningsavgiften består av flera olika delar för att återspegla olika förhållanden för fastigheter inom verksamhetsområdet. I tabell 1 nedan anges de olika delarnas belopp inklusive moms enligt 2016 års taxa.

Tabell 1: Anslutningsavgifter 2016 och förslag till justeringar

Avgiftsparameter		Belopp 2016 (inkl. moms)	Föresla- gen justering	Justerat be- lopp (inkl. moms)
Grundavgift per schakt		26 950 kr	+ 30 %	32 340 kr
Avgift per ändamål för förbindel- sepunkten	vatten	10 780 kr	+ 20 %	12 936 kr
	spillvatten	10 780 kr	+ 20 %	12 936 kr
	dagvatten	26 950 kr	+ 20 %	32 340 kr
Avgift för dagvatten utan förbin- delsepunkt		5 390 kr	+ 20 %	6 468 kr
Avgift per lägenhet/bostadsenhet	vatten	21 560 kr	- 15 %	18 326 kr
	spillvatten	21 560 kr	- 15 %	18 326 kr
Avgift per lägenhet för äldrebo- ende, studentlägenhet och kom- plementbyggnad	vatten	10 780 kr	- 15 %	9 163 kr
	spillvatten	10 780 kr	- 15 %	9 163 kr
Avgift per bruttoareaenhet		10 780 kr	- 15 %	9 163 kr
Avgift per kvadratmeter tomtyta		26,95 kr/kvm	+ 30 %	35,00 kr/kvm

I tabellen redovisas även förslag till justering av anslutningsavgiftens olika parametrar. Genom att sänka avgifterna per lägenhet och per bruttoareaenhet och höja övriga avgifter kan man ändra fördelningen mellan flerbostadshus och småhus. Justeringen av parametrarna väljs så att de totala inkomsterna för de närmaste fem åren (och därmed täckningsgraden) bibehålls. Givetvis finns en osäkerhet i exakt vilka projekt som kommer att genomföras, i vilken takt och till vilken kostnad.

GENOMFÖRDA OCH PLANERADE VA-UTBYGGNADSPROJEKT

I tabell 2 nedan redovisas utgifter, inkomster och beräknad täckningsgrad för ett antal genomförda VA-utbyggnadsprojekt. Uppgifterna är hämtade från olika redovisningar och kalkyler, och det har inte gjorts någon analys av om de är fullt jämförbara. Men de ger en indikation på förhållandet mellan utgifter och inkomster vid VA-utbyggnad de senaste åren. För några av projekten har det inte varit möjligt att redovisa rättvisande utgifter. Det gäller ny bebyggelse i anslutning till befintliga ledningar med god kapacitet, där merparten av investeringen är gjord för många år sedan. Det är inte möjligt att idag bedöma hur stora belopp som belastar de aktuella projekten. För dessa projekt kan inte något meningsfullt värde på täckningsgraden beräknas.

Tabell 2: Sammanställning av några genomförda projekt med inkomster enligt 2016 års taxenivå. Alla belopp redovisas exklusive moms.

VA-utbyggnadsprojekt	Småhus	Lägenhet	Utgift (1000 SEK)	Inkomst (1000 SEK)	Täckningsgrad
Östliden		141	-	5 400	-
Dynamiten, Uttran	19		2 800	2 300	81%
Fittjaterassen	62		-	2 900	-
Rågången, Alby	10		1 300	1 100	86%
Tegelstenen, Slagsta	20		2 700	1 900	70%
Eldtomta, Grödinge*	11		3 200	1 602	50%
Komministern		20**	-	400	-
Opalen 2		30**	-	600	-
Dioriten		24**	-	400	-

* Uppgift om inkomst och täckningsgrad för Eldtomta avser ordinarie taxa

** Avser student/ungdomsboende med reducerad lägenhetsavgift

Den genomsnittliga täckningsgraden för utbyggnadsprojekt under perioden har beräknats till 69%. Den är dock baserad på ett begränsat antal projekt, huvudsakligen småhusområden, där både utgifter och inkomster kunnat redovisas. Om man hade räknat in alla inkomster och bortsett från utgifter som inte kunnat redovisas, skulle täckningsgraden bli betydligt högre. Den beräknade täckningsgraden dras även ner av utbyggnaden i Eldtomta, där värdet är angivet utifrån normalt taxa. Med den sär taxa som tillämpades ligger täckningsgraden för Eldtomta i nivå med medelvärdet för övriga projekt under perioden.

I tabell 3 nedan redovisas utgifter, inkomster och beräknad täckningsgrad för ett antal planerade VA-utbyggnadsprojekt. Inkomster och beräknad täckningsgrad redovisas dels med nuvarande taxa och dels med föreslagen taxa. Den genomsnittliga täckningsgraden för planerade projekt är 83%, det vill säga en ökning jämfört med genomförda projekt trots att avgiften är oförändrad. En viktig orsak till detta är att den planerade utbyggnaden innehåller ett större inslag av flerbostadshus, vilket brukar ge högre täckningsgrad. Det finns dock en stor osäkerhet beträffande kostnaderna och intäkterna för utbyggnaden av Rikstens friluftstad. I tabellen redovisas även typhus A och typhus B, som är konstruerade för att göra jämförelser mellan kommuner.

Även med den föreslagna förändringen beräknas täckningsgraden bli 83%, men med sänkt avgift för flerbostadshus och höjd avgift för småhus. Detta återspeglas också i avgifterna för typhus A och typhus B. För den planerade VA-utbyggnaden i Kagghamra innebär justeringen en viss höjning av avgifterna och därmed täckningsgraden, men området sticker fortfarande ut med betydligt lägre täckningsgrad än vad som i övrigt gäller inom kommunen. Det finns därför fortsatt anledning att överväga sär taxa för dessa fastigheter.

Tabell 3: Sammanställning av några planerade projekt. Alla belopp redovisas exklusive moms och i 2016 års prisnivå.

VA-utbyggnadsprojekt	Antal bostäder	Typ: Småhus /Flerbh	Utgift (1000 SEK)	Inkomst (1000 SEK)	Täckningsgrad	Ny inkomst (1000 SEK)	Ny täckningsgrad
Sandstugan, Uttran	451	SH + FBH	18 700	20 805	111%	20 225	108%
Slättmalm, Värsta	326	SH + FBH	29 485	23 702	80%	25 222	86%
Tumba skog	580	FBH	18 500	21 128	114%	18 427	100%
Tumba C	243	FBH	300	9 504	-	8 306	-
Tingstorget, Alby	661	FBH	6 000	23 739	396%	20 571	343%
Fittja C	422	FBH	3 400	13 447	395%	11 500	338%
Kagghamra*	220	SH	63 000	27 000	43%	31 291	50%
Riksten dp 4	542	SH + FBH	40 880	31 234	76%	31 515	77%
Riksten dp 5	325	SH	30 688	22 080	72%	23 026	75%
Riksten dp 6	454	SH + FBH	31 696	21 357	67%	20 445	65%
Riksten dp 7	336	SH	31 696	23 298	74%	24 419	77%
Bergfoten	127	FBH	-	4 553	-	3 945	-
Solskensvägen	155	FBH	-	5 491	-	4 729	-
Typhus A	1	SH	-	112	-	126	-
Typhus B	15	FBH	-	595	-	537	-

Det har slagits fast i rättspraxis att tomyteavgiften inte får överstiga summan av övriga avgiftsparametrar. Denna begränsning behöver bevakas och tillämpas i varje enskilt fall. Genom den föreslagna höjningen av tomyteavgiften kommer detta att inträffa i något större omfattning för småhus med stora tomter.



Figur 1: Pågående tillbyggnad med bostäder i Fittja Centrum

SLUTSATSER

Översynen av VA-taxans anslutningsavgifter har lett fram till följande slutsatser:

- Det finns för närvarande inte några starka skäl att frångå den nuvarande konstruktionen av anslutningsavgifter
- För att uppnå en bättre fördelning mellan flerbostadshus och småhus föreslås att grundavgiften och tomyteavgiften höjs med 30%, att förbindelsepunktsavgifterna höjs med 20% och att lägenhetsavgifterna och avgiften per bruttoareanhet sänks med 15%.
- Med föreslagna justeringar och planerad utbyggnad beräknas den genomsnittliga täckningsgraden under den kommande femårsperioden bli oförändrad eller något högre jämfört med de senaste fem åren.
- Det finns stora osäkerheter beträffande kostnader och intäkter och därmed täckningsgrad för den planerade utbyggnaden i Riksten Friluftsstad
- Täckningsgraden för VA-utbyggnad i Kagghamra beräknas trots förändringen bli betydligt lägre jämfört med övriga projekt under perioden. Det finns därför fortsatt anledning att överväga särtaxa för detta område.

VA-TAXA

Anslutnings- och förbrukningsavgifter för den allmänna vatten-och avloppsanläggningen

Förslag att gälla från och med 1 augusti 2017



Innehållsförteckning

1. Inledning	3
2. Ordlista.....	4
3. Anslutningsavgift	5
Ändrade förhållanden på fastigheten.....	7
Särtaxa eller avtal om särskild avgift vid nyanslutning.....	7
4. Förbrukningsavgift	7
Dröjsmålsränta.....	7
Byggvatten och spolpost	10
Fel på vattenmätaren	10
Vattenmätning i komplementbyggnad och komplementbostadshus, till exempel Attefallshus.....	10
5. Arbetskostnad.....	11
LTA-anläggningar	12
Nyckelhantering	12
Väktarhantering	12
Antenner och fiber mm	12

1. Inledning

Det här är Botkyrka kommuns VA-taxa. Enligt denna taxa ska fastighetsägare betala avgifter för fastigheter och allmän platsmark som ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Även den som jämställs med fastighetsägare enligt Lagen om allmänna vattentjänster SFS 2006:412, ska betala avgifterna.

Det är Kommunfullmäktige i Botkyrka kommun som beslutar om avgifternas storlek och VA-avdelningen som är VA-huvudmannen kan en gång om året reglera beloppen enligt entreprenadindex (indextal E84 serie 322) för kommande år.

Botkyrka kommuns VA-taxa har tre olika typer av avgifter:

- anslutningsavgifter (anläggningsavgift)
- förbrukningsavgifter (brukningsavgift)
- arbetskostnad

Den nu gällande VA-taxan tas ut för att täcka nödvändiga kostnader och är godkänd av kommunfullmäktige 2017-XX-XX.

2. Ordlista

Lägenhet/bostadsenhet	Ett eller flera utrymmen i en byggnad som i upplåtelsehänseende bildar en bostadsenhet.
Bebyggd fastighet	Fastighet som är bebyggd eller som fått bygglov. Delas in i följande grupper: <ul style="list-style-type: none">• Villor och småhus: Fastighet som är avsedd för bostäder med högst två bostadsenheter.• Flerbostadsfastighet:(inkl. studentbostäder, gruppboende och äldreboende) Fastighet som är avsedd för bostäder och som omfattar mer än två lägenheter.• Industrifastighet:(inkl. sjukhus, skolor, förskolor, handel och hotell) Fastigheter som bedriver verksamhet och därmed inte enbart är avsedda för bostäder.
Fastighetsägare	Fastighetsägare är skyldig att betala anslutnings- och bruksavgift
Bruttoareaenhet (BTA)	En yta på 125 m ² . För lokaler som inte är bostäder räknas varje påbörjat 125-tal m ² yta som en bruttoareaenhet. Är lokalytan 250 m ² består lokalen av två bruttoareaenheter och är den 275 m ² består lokalen av tre bruttoareaenheter och så vidare.
Allmän platsmark	Mark som i detaljplan redovisas som allmän plats eller mark som inte omfattas av detaljplan.
Tomtyta	Fastighetens areal enligt fastighetsregistret. Vid tredimensionella fastigheter fördelas den tomtyta som är gemensam för fastigheterna i proportion till byggnadernas bruttoarea (BTA).
Förbindelsepunkt (FP)	Där den allmänna VA-anläggningen slutar och fastighetens installation börjar. Ligger oftast 0,5 meter utanför fastighetsgränsen.
Schaktning	Grävning
LOD	Lokalt omhändertagande av dagvatten. Fastighetsägaren ordnar själv med lämplig dagvattenhantering på sin tomt.
Särtaxa	Om kostnaderna för nyanslutning av vatten och avlopp avviker avsevärt högre än beslutad taxa(över 20 %) från fastigheterna i verksamhetsområdet i övrigt, ska en särtaxa användas enligt Vattentjänstlagen.
Verksamhetsområde	Geografiskt område inom vilket en eller flera vattentjänster har ordnats eller ska ordnas genom en allmän VA-anläggning

LTA	LTA eller lätt tryckavlopp är ett system som används för att pumpa avloppsvatten från en fastighet, i de fall där det är svårt att bygga en avloppsledning med självfall.
Studentbostad	Lägenhet ca15-25 kvm, kontrakt som endast gäller så länge man studerar med viss poäng
Ungdomsbostad	Lägenhet ca15-30 kvm, kontrakt där man får bo kvar även som äldre

3. Anslutningsavgift

Anslutningsavgift ska betalas för fastighet som ska kopplas till kommunala VA-ledningar. Fastighetsägaren är skyldig att betala anslutningsavgift när förbindelsepunkt är upprättad och en servisanmälan har registrerats hos Botkyrka kommun. Avgiftens storlek bestäms av den taxa som gäller när servisanmälan kommer in.

Om flera fastigheter bygger samfällighetsförening då anslutningsavgift betalades för hela föreningen enligt tabell: en Grundavgift per schakt (3A), en avgift för varje ändamål (3B), tomtyta då räknas som tomtyta för hela föreningen (3D) och antal lägenhet/bostadsenheter är lika med antal fastigheter som ingår i samfällighetsföreningen (3E).

Om avgiften är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft och andra omständigheter har fastighetsägaren rätt att delbetala anslutningsavgiften. Fastighetsägaren kan begära att avgiften ska delbetalas om en godtagbar säkerhet kan ställas till kommunen. Enligt vattentjänstlagen ska en anläggningsavgift då fördelas under en viss tid, längst 10 år.

Ränta ska betalas enligt 5 § räntelagen på den del av avgiften som inte har betalats. Betalas inte delbeloppet i tid ska dröjsmålsränta betalas enligt punkt 4.

Där vi har verksamhetsområde för LTA kommer ej avgift att tas ut för pumpenhet.

Anslutningsavgifter inklusive moms 25 %			
3A	Grundavgift per schakt		35 736 kr
3B	Avgift per ändamål för förbindelsepunkten	vatten	13 195 kr
		spillvatten	13 195 kr
		dagvatten	32 987 kr
3C	Grundavgift för dagvatten gata (för fastighet utan förbindelsepunkt till dagvatten). Avgiften tas inte ut om avgiften dagvatten enligt 3B tas ut.		6 598 kr
3D	Avgift per m ² tomtyta. Kan inte bli större än de andra anslutningsavgifterna tillsammans.*		36 kr
3E	Avgift för att koppla in lägenhet/bostadsenhet(även ungdomslägenheter) på det kommunala VA-nätet	vatten	18 692 kr
		spillvatten	18 692 kr
3F	Avgift för äldreboende, gruppboende, studentboende och komplementbyggnad tex Attefallshus	vatten	9 347 kr
		spillvatten	9 347 kr
3G	Avgift per bruttoareaenhet (för hotell, handel, industrifastigheter, förskolor, skolor och sjukhus)		9 347 kr

*Observera att om man bygger en villa till på tomten eller styckar av tomten då tillkommer ytterligare avgifter och då betalas också tomtteavgiften. Avgift för tomtyta ska betalas vid varje avstyckning av tomten eller vid varje byggnation tills hela tomtytan är färdig betalad.

Ändrade förhållanden på fastigheten

Om en förbindelsepunkt beställs av en fastighetsägare som redan har en förbindelsepunkt, ska fastighetsägaren betala ytterligare en anslutningsavgift enligt gällande taxa. Behöver den gamla förbindelsepunkten tas bort eller proppas ska fastighetsägaren betala för det arbetet.

Vid om-, till- eller nybyggnad, eller om riven bebyggelse ersätts ska lägenhetsavgift enligt 3E betalas för varje tillkommande lägenhet på fastigheten.

Om VA-verksamheten anser att ny förbindelsepunkt ska uppföras i stället för befintlig ska fastighetsägaren få skälig ersättning för sin del av kostnaderna med avdrag för den gamla förbindelsepunktens ålder och skick.

Vid avstyckning av fastigheten tas en ny avgift ut per fastighet.

Särtaxa eller avtal om särskild avgift vid nyanslutning

Om kostnaderna för nyanslutning av vatten och avlopp avviker avsevärt högre (20 %) från fastigheterna i verksamhetsområdet i övrigt, ska en särtaxa användas enligt Vattentjänstlagen. Detta kan även gälla när ett nytt verksamhetsområde bildas och kostnaderna för nyanslutning avviker mot andra verksamhetsområden med 20 % enligt vattentjänstlagen 38§.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-05-26, §103 om särtaxa och verksamhetsområde för Eldtomta, Grödinge.

4.Förbrukningsavgift

I Botkyrka kommun betalar fastighetsägaren för det vatten som faktiskt förbrukas. Fastighetsägaren är ansvarig för att läsa av sin vattenmätare och rapportera den verkliga förbrukningen till VA-avdelningen på Botkyrka kommun minst en gång per år. Eventuell korrigering görs sedan efter avläsning på kommande faktura. De gånger som avläsning inte har skett beräknas avgiften utifrån tidigare förbrukning.

Om fastighetsägaren inte läser av sin vattenmätare kommer avgiften att höjas med 50% utifrån senast avlästa värde. Botkyrka kommun erbjuder avläsning av vattenmätare mot en avgift.

Vid fastighetsöverlåtelse ska en flyttanmälan skickas till VA-avdelningen med en slutavläsning och en ny fakturaadress för slutfakturan. På flyttanmälan ska även framgå den nya ägarens uppgifter.

Dröjsmålsränta

Betalas inte debiterat belopp inom den tiden som anges på räkningen ska dröjsmålsränta betalas enligt 6 § räntelagen från förfallodagen. Kravavgift och inkassoavgift kan tillkomma.

Förbrukningsavgifter inklusive moms 25 %		
4A	Fast avgift per år för vatten och avlopp	
	Mätarstorlek qn 2,5 (villa och småhus)	769,69 kr
	Mätarstorlek qn 6	4 618,18 kr
	Mätarstorlek qn 10	12 315,17 kr
	Mätarstorlek 60 mm	19 473,35 kr
	Mätarstorlek 80 mm	24 630,32 kr
	Mätarstorlek 100 mm	36 945,50 kr
	Avgift per bostadsenhet för en fastighet som endast är kopplad till spillvatten.	2 199,15 kr
	Sprinkleranläggning ansluten till kommunens VA-nät/anslutning	10 995,68 kr
4B	Rörlig avgift per m³ levererat uppmätt vatten Fördelas mellan vatten 35 % och spillvatten 65 %.	16,40 kr
4 C	Avgift om Botkyrka kommun läser av vattenmätare	1 044,59 kr
4D	Fast avgift per år för dagvatten	
D1	Allmän avgift för dagvatten per villa, småhus och samfälligheter utan förbindelsepunkt till dagvattennätet (dagvatten gata)	307,87 kr
D 2	Avgift för dagvatten per bostadsenhet i villa, småhus och samfälligheter med förbindelsepunkt till dagvattennätet (dagvatten gata+fastighet)	615,76 kr
D3	Allmän avgift för dagvatten per m ² tomtyta i flerbostadsfastighet utan förbindelsepunkt till dagvattennätet (dagvatten gata)	1,54 kr
D4	Avgift för dagvatten per m ² tomtyta i flerbostadsfastighet och industrifastighet med förbindelsepunkt till dagvattennätet (dagvatten gata+fastighet)	3,09 kr
D5	Avgift för dagvatten per m ² för allmän platsmark och trafikerade vägar. Betalas av den som ansvarar för allmän platsmark, till exempel kommunala och statliga förvaltningar.	6,59 kr

D 6	Ej återlämnad spolpost eller utrustning	15 300 kr
D 7	Ej återlämnat styr- och reglerskåp	5 100 kr
D 8	Borttappad nyckel Avgift för ny nyckel Avgift per behörighet på nyckel	1 020 kr 510 kr
D 9	Avgift för väktarutryckning Enbart väktare Väktare + bil	357 kr 408 kr

Byggvatten och spolpost

För byggvatten och utlåning av spolpost ska en avgift betalas per m³ enligt taxa, se 4 B samt en avgift för lån av vattenmätare enligt avgift under 4 A. En avgift för arbetskostnad enligt avsnitt 5 tas också ut. Lämnas ej spolpost och utrustning tillbaks kommer en avgift tas ut.

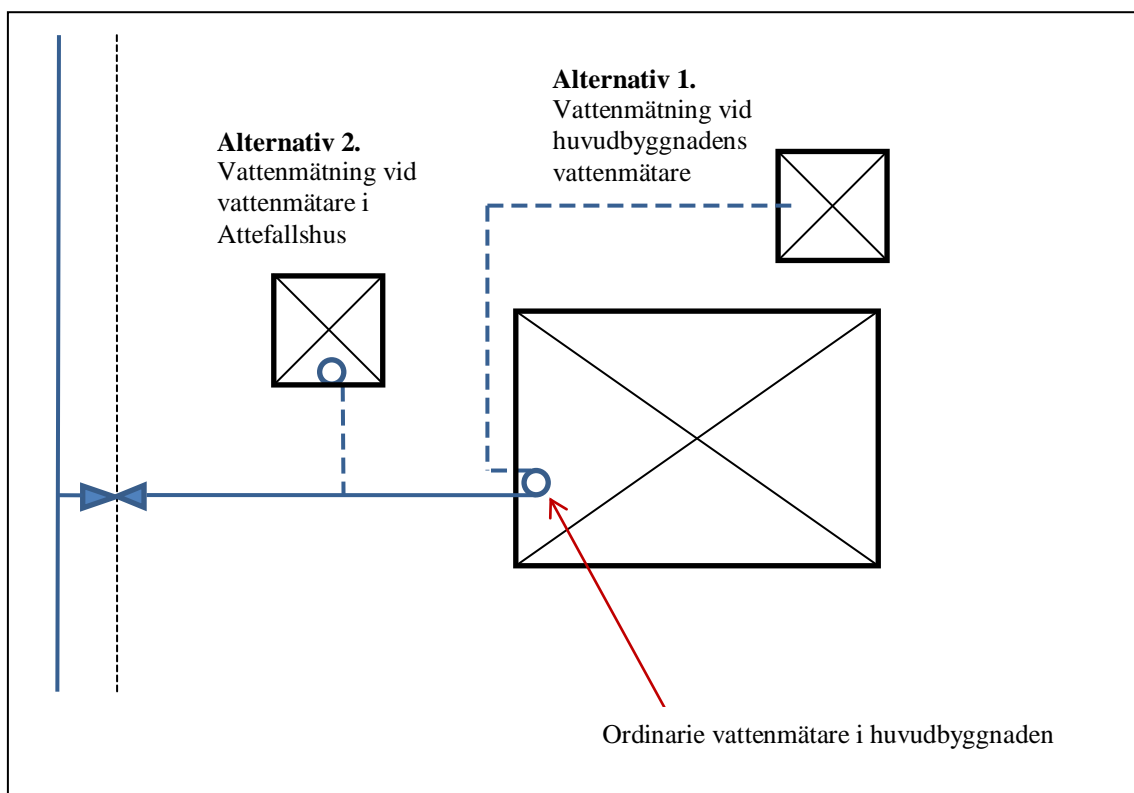
Fel på vattenmätaren

Fastighetsägaren är betalningsskyldig för allt vatten som levereras till fastigheten. Om mätaren har stannat och förbrukning av vatten därmed inte kan bestämmas har kommunen rätt att uppskatta förbrukningen.

Om fastighetsägaren misstänker att det är fel på mätaren och förbrukningen har ökat avsevärt mot tidigare måste fastighetsägaren först kontrollera så att det inte är en läcka inom fastigheten. Om inget fel hittas kan VA-verksamheten göra kontroll på mätaren samt skicka in den till ett ackrediterat kontrollverk.

Vattenmätning i komplementbyggnad och komplementbostadshus, till exempel Attefallshus.

Om ett Attefallshus ska ha vattenanslutning rekommenderas du att dra vattenledningen dit genom din huvudbyggnad och mäta vattnet i din nuvarande mätare, enligt alternativ 1 i figuren. Om du kopplar enligt alternativ 2 måste du ha en extra vattenmätare och även betala en årlig avgift för den.



5. Arbetskostnad

Har VA-verksamheten på fastighetsägarens begäran vidtagit åtgärd eller om fastighetsägaren åsidosatt sin skyldighet skall VA-verksamheten debitera följande avgifter. Sker åtgärderna under helgdag blir avgiften högre.

- Arbetet kostar normalt 1044,59 kronor per tillfälle
- Utanför kontorstid kostar det 2 638,97 kronor per tillfälle (måndag - torsdag 16:00 – 07:00, fredag efter 12:00, lördagar och söndagar)
- Kostnad för material och reparation kan tillkomma

Vissa arbeten är avgiftsfria, se tabellen nedan.

Arbetskostnad inklusive moms 25 %		
Typ av arbete		Avgift
Kontroll av vattenmätare hos kontrollverk	Inget fel	ja
	Konstaterat fel	nej
Byte av sönderfrusen eller skadad vattenmätare (på grund av felaktig hantering).		ja
Montering och demontering av strypbricka i vattenmätare		ja
Avstängning och påsläpp av vattentillförseln		ja
Uppsättning och nedtagning av vattenmätare avsedd för sommarvatten, sista veckan i april till och med första veckan i oktober		nej
Uppsättning och nedtagning av vattenmätare avsedd för sommarvatten, övrig tid än ovanstående tider.		ja
Bomkörning (när fastighetsägare inte är hemma på bokad tid).		ja
Anmälan av läcka på fastighetsägarens ledningar		nej
Vid fel på LTA-enheten som inte fastighetsägaren är ansvarig för		nej
Felaktig användning/hantering som lett till skada eller fel på LTA-enheten som kräver reparation		ja
Avläsning av vattenmätare (VA-avdelningen läser av)		ja

LTA-anläggningar

Den som har en LTA-anläggning som kommunen tillhandahåller är skyldig att ta hand om och sköta den enligt givna instruktioner. Åsidosätts detta och LTA-anläggningen skadas på grund av felaktigt handhavande eller användning är kunden skyldig att bekosta reparation av sin pumpenhet. Om inte det provisoriska styr och regler skåpet lämnas tillbaks tas en avgift ut.

Kunden är även skyldig att betala arbetskostnaden för uttryckning och transport.

Fastighetsägare som inte godtar kommunens beslut om tillämpning och tolkning av denna taxa kan begära prövning hos Statens VA-nämnd.

Nyckelhantering

Vid borttappad nyckel tas en avgift ut. En del av avgiften är för själva nyckel och den andra delen av avgifter är en kostnad för varje behörighet som finns på nyckel.

Väktarhantering

Avgift tas ut vid inpassering till VA-anläggningar där vi använder väktarbolag.

Antenner och fiber mm

Vid uppsättning av fiber och antenner mm som monteras inom VA-verksamheten anläggningar görs separata avtal för detta.



7

Godkännande av hyresavtal för fastigheten Forbonden 4 (TEF/2017:74)

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden hyr in del av fastigheten Forbonden 4 av Fittja Centrumfastigheter AB med organisationsnummer 556923-3827 till Vård och omsorgsförvaltningen för en kostnad av 10 499 650:- kronor om året. Hyreskontraktet med dess bilagor är en bilaga till denna tjänsteskrivelse.

2. Tekniska nämnden utser förvaltningschefen vid tekniska förvaltningen att för Botkyrka kommun underteckna hyresavtalet,

Sammanfattning

Vård och Omsorgsförvaltningen har behov av att hyra in ett Vård och Omsorgsboende på 60 platser. Efter försäljningen av fastigheten Samariten 1 kommer antalet lägenheter att minska från idag 158 st till 120 st lägenheter.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-21



2017-04-21

Dnr TEF/2017:74

Referens
Mats Andersson

Mottagare
Tekniska nämnden

Godkännande av hyresavtal för fastigheten Forbonden 4

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden hyr in del av fastigheten Fornbonden 4 av Fittja Centrumfastigheter AB med organisationsnummer 556923-3827 till Vård och omsorgsförvaltningen för en kostnad av 10 499 650:- kronor om året. Hyreskontraktet med dess bilagor är en bilaga till denna tjänsteskrivelse.

2. Tekniska nämnden utser förvaltningschefen vid tekniska förvaltningen att för Botkyrka kommun underteckna hyresavtalet,

Sammanfattning

Vård och Omsorgsförvaltningen har behov av att hyra in ett Vård och Omsorgsboende på 60 platser. Efter försäljningen av fastigheten Samariten 1 kommer antalet lägenheter att minska från idag 158 st till 120 st lägenheter.

Ärendet

Fastigheten Samariten 1 kommer att minska med 38st lägenheter och det finns ett stort behov av att hyra in ett nytt boende som kommer stå klart hösten 2017

Blockförhyrning

Blockförhyrning tillämpas när hyresgästen som här är kommunen, hyr flera lägenheter med kompletterande funktioner som exempelvis kök, administration och behandlingsrum, för att sedan hyr ut lägenheterna i andra hand. Tekniska förvaltningen hyr detta för att sen hyra ut till Vård och Omsorgsförvaltningen för en årshyra av 10 499 650:- kronor om året. Hyreskontraktet med dess bilagor är en bilaga till denna tjänsteskrivelse.

2017-04-21

Dnr TEF/2017:74

Kostnader för värme, el och vatten tillkommer enligt självkostnad. Under hyresperioden regleras årshyran dels utifrån konsumentprisindex.

Till hyresavtalen hör ritningar, till avtalen finns även särskilda bestämmelser, villkor för fastighetsskatt, gränsdragningslista, underhållsplan och driftkostnader. Detta redovisas i tjänsteskrivelsens bilagor.

MBL-förhandlingar med berörda parter är gjort.

Bilagor:

1. Bilaga FC147001
2. Fastighetsskatteklausul
3. Gränsdragningslista
4. Handlingsförteckning
5. Hyreskontrakt för blockuthyrning
6. Hyreskontrakt för lokal
7. Indexklausul
8. Lägenhetsförteckning
9. Särskilda bestämmelser för hyresavtal
10. Underhållsplan

Expedieras till

Frank Renebo

Åsa Engwall

Mats Andersson



Särskilda bestämmelser för hyresavtal mellan Fittja Centrumfastigheter AB, Hyresvärd och Botkyrka kommun, Hyresgäst, avseende lokal för vård och omsorg, s.k. Särskilt boende, inom fastigheten Fittja Forbonden 4

Innehållsförteckning

- 1 Bakgrund m.m.
- 2 Överlåtelse
- 3 Försening
- 4 Hyra
- 5 Försäkring
- 6 Lås & nycklar
- 7 Ledningar för telefoni, tv och datakommunikation
- 8 Underhåll
- 9 Komfortkyla
- 10 Takterrass
- 11 Vinterunderhåll
- 12 Parkeringsplatser
- 13 Farligt avfall
- 14 Brandskydd
- 15 Ansvar för skador på fastigheten
- 16 Arbetsmiljöansvar
- 17 Överenskommelser
- 18 Förutsättningar för hyresavtalets giltighet



1 Bakgrund m.m.

Hyresgästen kommer att disponera byggnad innehållande 58 lägenheter för Särskilt - Bboende med behov av särskilt stöd samt gemensamhets-, vård- och personallokaler. Byggnaden kommer att utrustas i den omfattning som framgår av till kontraktet hörande handlingar och uthyres med fast inredning.

Det Särskilda Boendet är i byggnadstekniskt hänseende särskilt anpassat för i första hand äldre och övriga som inte kan bo eller vårdas i hemmet. De boendes vårdbehov innebär att Hyresgästen har personal på plats dygnet runt. Verksamheten regleras av lagstiftning.

Detta avtal innefattar bl a särskilda utrymmen för personal samt vård- och gemensamhetsutrymmen för de boende. Parterna har träffat separat avtal om 58 bostäder för personer med behov av särskilt stöd.

2 Överlåtelse

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta eller upplåta hyresavtalet i andra hand till annan hyresgäst eller vårdgivare.

3 Försening

Inflyttning ska ske 1 november 2017. Hyresvärden äger rätt att senarelägga inflyttningen till senast 1 maj 2018. Definitivt besked om senarelagd inflyttning ska ske den 30 juni 2017.

Förseningar eller omständigheter som kan innebära förseningar ska omedelbart meddelas Hyresgästen. Hyresgästen godtar eventuella återstående injusteringsarbeten som kan anses normala i samband med inflyttning och även sedan lokalerna tagits i bruk. Sådana injusteringsarbeten ska inte anses utgöra försening, men skall alltid föregås av ett samråd för att minimera störningar i verksamheten.

Om inte alla platserna p g a Hyresvärdens försening på tillträdesdagen kan beläggas men begränsad verksamhet ändå är möjlig att bedriva skall nedsättning av hyran ske för berörd yta under den tiden störningen pågår.

4 Hyra

Bashyra utgår enligt hyreskontrakt. Uppräkning av bashyra ska ske enligt nedan.

Bashyran utgörs av en s k kapitaldel A och en s k driftdel B. För perioden år 1-5 utgör A 90% och B 10% av bashyran, perioden år 5-10 utgör A 85% och B 15% av bashyran och för perioden år 11-15 utgör A 80% och B 20% av bashyran.

Till grund för reglering av bashyran för andel A ligger Riksbankens referensränta (Rr). Bastalet för Rr är det tal som gäller vid hyresperiodens början. Referensräntan ska inte understiga 0%. Referensräntan kan regleras efter beslut av Riksbanken två ggr per år och får ske retroaktivt. Överstiger Rr 3% har parterna var för sig rätt att begära åtgärder som



innebär minskade kapitalkostnader.

Till grund för reglering av bashyran för andel B ligger Konsumentprisindex (KPI). Bashyran skall regleras kvartalsvis den första dagen i varje kvartal varvid bashyran ska ökas proportionellt mot den ändring som SCBs konsumentprisindex (totalindex med år 1980-100) undergått. För bestämmande av ändringen i konsumentprisindex jämförs indextalet för oktober månad 2017 (okänt=basindex) med samma indextal för tredje månaden före den månad från vilken den ändrade bashyran ska gälla. Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat.

Utöver bashyran som framgår av slutligt hyreskontrakt tillkommer kostnad för el, värme, VA och sophämtning som ombesörjs och bekostas av hyresgästen via egna abonnemang.

5 Försäkring

Hyresvärden skall hålla fastigheten försäkrad till fullvärde. Hyresgästen skall försäkra sin verksamhet och sin egen egendom.

6 Lås & nycklar

Hyresvärden tillhandahåller och bekostar låskista till lokalens entrédörrar i enlighet med gränsdragningslista bilaga 3.

Hyresgästen ansvarar för installation, drift och skötsel av låssystemet och eventuell utbyte av detsamma under hyrestiden.

7 Ledningar för telefoni, tv och datakommunikation

Hyresvärden bekostar kabeldragning i lokalen i enlighet med gränsdragningslista, bilaga 3. Hyresgästen svarar för abonnemang och löpande drift av datanät etc.

8 Underhåll

Hyresvärden respektive Hyresgästen utför och bekostar erforderligt underhåll avseende de områden som de ansvarar för enligt gränsdragningslista, bilaga 3, och underhållsplan, bilaga 4 till detta hyresavtal.

9 Komfortkyla

Hyresvärden tillhandahåller kylaggregat på tilluftssystem så att komfortkyla erhålls i lokalen. Skötsel och underhåll av systemet utförs och bekostas av Hyresvärden. Kostnad för drift av aggregat bekostas genom Hyresgästens elabonnemang.



10 Takterrass

Hyresvärden underhåller och felavhjälper av Hyresvärden levererad fast inredning och utrustning på takterrass. Hyresgästen underhåller och felavhjälper egen lös inredning och utrustning.

11 Vinterunderhåll

Hyresgästen ansvarar för snöröjning av balkonger och terrasser. Hyresvärden ombesörjer snöröjning och sandning av gårdsmark.

12 Parkeringsplatser

Hyresgästen svarar för hur avsedda parkeringsplatser disponeras och övervakas.

13 Farligt avfall

Hyresgästen ansvarar för det egna riskavfallet.

14 Brandskydd

I samverkan och direktiv från Räddningstjänsten svarar Hyresgästen för egna verksamhetens brandskydd. En brandskyddsansvarig ska finnas på plats. Hyresgästen svarar för att underhåll av lokalens utrymningsvägar, uppskyllning och branddörrar samt för att brandcellsgränser och sprinklereffekten inte bryts.

15 Ansvar för skador på fastigheten

Hyresgästen svarar för skador på fastigheten som uppkommer på grund av eller som en direkt följd av brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller lokal t ex inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning.

16 Arbetsmiljöansvar

Lagstiftningen reglerar ansvaret vad avser arbetsmiljön. Det ankommer på Hyresvärden att efter bästa förmåga möjliggöra åtgärder som följer av Hyresgästens arbetsmiljöansvar.



17 Överenskommelser

Under avtalsperioden kan det uppstå behov att parterna tecknar överenskommelser utöver vad som anges i gränsdragningslistan. Sådana överenskommelser eller tillägg ska ske skriftligen och får inte på något sätt strida mot det ingånget hyresavtal eller som reglerats i annat sammanhang.

Hyresgästen har inte heller rätt att med åberopande av reglerna i 12 kap 54, 55d och 55 §§ jordabalken under hyrestiden begära ändring av hyresvillkoren.

18 Förutsättningar för hyresavtalets giltighet

Som villkor för avtalets giltighet gäller att hyresnämnden godkänner mellan parterna separat tecknat blockuthyrningsavtal samt det tecknade avståendeavtalet. Annars förfaller det utan någon ersättningskyldighet för någon av parterna.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: FC147001	Fastighetsbeteckning: Forbonden 4
Hyresvärd	Namn: Fittja Centrumfastigheter AB	Personnr/orgnr: 556923-3827
Hyresgäst	Namn: Botkyrka kommun	Personnr/orgnr: 212000-2882
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>18,6</u> procent.</p> <p>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>I händelse av att fastigheten genomgår en förändring genom exempelvis ombyggnad, rivning, ombildning, avstyckning eller fastighetsbildning och därvidlag får en ändrad storlek och omfattning, kan det få effekt på bland annat hyresgästens andelstal och belopp i kronor. Vid sådan händelse ska den angivna andelen samt beloppet i kronor, enligt samma beräkningsgrund som tidigare, anpassas till de nya förhållandena som efter förändringen gäller. Anpassningen ska ske och träda i kraft så snart som förändringen vunnit laga kraft.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Fittja Centrumfastigheter	Hyresgästens namn: Botkyrka kommun
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Gränsdragningslista

Bilaga 2B1:4

Tillhör Blockhyresavtal för Fittja C Vård och omsorgsboende

ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING

Kostnadsfördelning beträffande installation, drift och underhåll.
Definitioner enligt AFF 04.

Hyresvärd (hv): Fittja Centrumfastigheter

Hyresgäst (hg): Botkyrka Kommun

	Förstagångs- installation		Drift, försörjning, tillsyn, skötsel		Underhåll, fel- avhjälpning, planerat akut.	
	hv	hg	hv	hg	hv	Hg
Mark och tomt						
Trädgård på taket	X		X		X	
Vägar, va och el	X		X		X	
Byggnadens yttre						
Tak, fasader, fönster	X		X		X	
Fönster – krossning, vandalisering				X		X
Is-/ snöröjning på tak			X		X	
Portar, entrépartier, dörröppnare	X		X		X	
Postboxar	X		X		X	
Skrappaller	X		X		X	
Skyltar		X		X		X
Klotter, skall avhjälpas enligt kommunens upphandling, dock senast inom 72 tim				X		X
Byggnadens inre						
Fast inredning	X		X		X	
Golvbeläggningar	X		X		X	
Hiss	X		X		X	
Målning	X			X		X
Undertak	X		X		X	
Akustiktak, ljudabsorbent	X		X		X	
Dörrar, partier	X		X		X	
Lös inredning, textilier, utrustning		X		X		X

	Förstagångs- installation		Drift, försörjning, tillsyn, skötsel		Underhåll, fel- avhjälpning, planerat akut.	
	hv	hg	hv	hg	Hv	Hg
Vent-anläggning						
Vent-anläggning inkl till o frånluftsdon – allmänventilation	X		X		X	
Fettfilter för kökfläkt	X			X		X
Filter, utbyte i ventilationsanläggning			X		X	
Imkanal inkl rengöring			X		X	
Styr- och reglerutrustning						
Anläggningen i sin helhet	X		X		X	
El-anläggning						
El-installation	X		X		X	
Armatur allmänbelysning inomhus	X		X		X	
Armatur ytterbelysning	X		X		X	
Nödbelysningsarmatur exkl ljuskälla	X		X		X	
Glödlampor, glimtändare och lysrör						
- utomhus	X		X		X	
- inomhus	X			X		X
Miljöbelysning		X		X		X
Larmanläggningar						
Brandlarm	X		X		X	
Fastighetsdriftlarm	X		X		X	
Trygghetslarm omfattning		X		X		X
Branddörrstängare, magnetuppställning	X		X		X	
Brandlarm inkl detektorer	X		X		X	
Brandsläckare, handmodell		X		X		X
Hisslarm	X		X		X	
Markanläggning						
Flaggor		X		X		X
Papperskorg, fast utomhus	X		X		X	
Staket, stolpar, grind etc fasta på tak	X		X		X	
Tillgänglighetsanpassningar, fasta	X		X		X	
Trädgårdsanläggning i krukor	X		X		X	
Utemöbler fasta på tak	X		X		X	
Vintersandlåda för halkbekämpning	X		X		X	

	Förstagångs- installation		Drift, försörjning, tillsyn, skötsel		Underhåll, fel- avhjälpning, planerat akut.	
Övrigt						
Telefonväxel		X		X		X
Centralantennanläggning	X		X		X	
Datanät, inkl, uttag boende,- verksamhetsrum	X			X		X
Passagekontrollanläggning		X		X		X
Porttelefon	X		X		X	
Låsanläggning, -kista	X		X		X	
Låssystem		X		X		X
Dörrstängare mekanisk	X		X		X	
Dörröppnare typ BESAM eller likv.	X		X		X	
Besiktningar						
Brand, samt redogörelse till tillsynsmyndighet (Brandförsvaret)	X		X		X	
El-revision för fastighet	X		X		X	
Hissbesiktning	X		X		X	
Larmprovning, fastighetslarm			X		X	
OVK, lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll	X		X		X	
Renhållning och skötsel						
Avloppsrensning, till och med vattenlås				X		X
Driftutrymme	X		X		X	
Duschmunstycke och golvbrunn samt rensning och rengöring	X			X		X
Fönsterputsning				X		X
Halkbekämpning, vinter, handsandning			X		X	
Ljuskälla inomhus samt entréarmatur, byte av	X			X		X
Ljuskälla utvändig byte av	X		X		X	
Lokalvård				X		X
Papperskorg utvändig fast och tömning	X		X		X	
Snöröjning,			X		X	

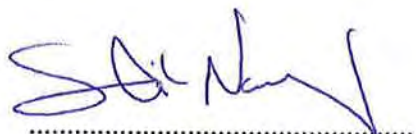
Samtliga överenskommelser - motsvarande som tecknats mellan parterna och som är hänförliga till gränsdragningslistan skall bifogas densamme.

Underskrift

Ort/datum Nacka 2016-05-09

Ort/datum Nacka 2016-05-09

Hyresvärd

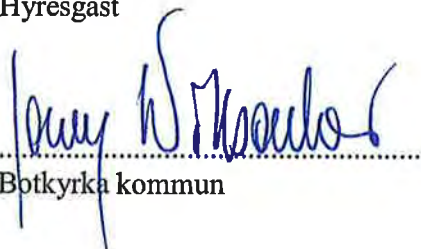


Fittja Centrumfastigheter AB

HÅKAN NORDBERG

Namnförtydligande

Hyresgäst




Botkyrka kommun

Namnförtydligande



ENTER ARKITEKTUR	Dokument		Sidnr			
	HANDLINGSFÖRTECKNING		1(5)			
	Projektname		Handläggare	Ansvarig		
	KV FORBONDEN, BOTKYRKA KOMMUN VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE		J Lund	J Ljungqvist		
		Projektnr	13041-2			
		Datum	2016-12-02			
		Rev. dat	2017-01-27			
PH: Preliminär handling GH: Granskningshandling BL: Bygglovshandling FU: Förfrågningsunderlag BH: Bygghandling RH: Relationshandling						
Handlingsnummer	Bet	Handlingens innehåll	Skala (A1)	Status	Datum	Rev. datum
SAMMANSTÄLLNINGSRITNINGAR						
A-40.1-0000		Källarplan, översikt	1:200	FU	2016-12-02	
A-40.1-000	A	Plan 0, översikt	1:200	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-40.1-001	A	Plan 0, del 1	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-40.1-002	A	Plan 0, del 2	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-40.1-003	A	Plan 0, del 3	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-40.1-004	A	Plan 0, del 4	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-40.1-010		Plan 1, översikt	1:200	FU	2016-12-02	
A-40.1-011		Plan 1, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-012		Plan 1, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-013		Plan 1, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-014		Plan 1, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-020		Plan 2, översikt	1:200	FU	2016-12-02	
A-40.1-021		Plan 2, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-022		Plan 2, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-023		Plan 2, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-024		Plan 2, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-030		Plan 3, översikt	1:200	FU	2016-12-02	
A-40.1-031		Plan 3, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-032		Plan 3, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-033		Plan 3, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-034		Plan 3, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-0350		Plan 3,5, översikt	1:200	FU	2016-12-02	
A-40.1-0351		Plan 3,5, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-0352		Plan 3,5, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-0353		Plan 3,5, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-0354		Plan 3,5, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-040	A	Plan 4, översikt	1:200	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-40.1-041		Plan 4, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-042		Plan 4, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-043	A	Plan 4, del 3	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-40.1-044		Plan 4, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-050	A	Plan 5, översikt	1:200	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-40.1-051		Plan 5, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-052		Plan 5, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-053	A	Plan 5, del 3	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-40.1-054		Plan 5, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-060	A	Plan 6, översikt	1:200	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-40.1-061	A	Plan 6, del 1	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-40.1-062		Plan 6, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-40.1-063	A	Plan 6, del 3	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13

		Dokument			Sidnr						
		HANDLINGSFÖRTECKNING			2(5)						
		Projektnamn			Handläggare	Ansvarig					
		KV FORBONDEN, BOTKYRKA KOMMUN VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE			J Lund	J Ljungqvist					
PH: Preliminär handling		GH: Granskningshandling		BL: Bygglovshandling		FU: Förfrågningsunderlag		BH: Bygghandling		RH: Relationshandling	
Handlingsnummer	Bet	Handlingens innehåll	Skala (A1)	Status	Datum	Rev. datum					
A-40.1-064		Plan 6, del 4	1:50	FU	2016-12-02						
A-40.1-070		Plan 7, översikt	1:200	FU	2016-12-02						
A-40.1-071		Plan 7, del 1	1:50	FU	2016-12-02						
A-40.1-072		Plan 7, del 2	1:50	FU	2016-12-02						
A-40.1-073		Plan 7, del 3	1:50	FU	2016-12-02						
A-40.1-074		Plan 7, del 4	1:50	FU	2016-12-02						
A-40.1-080	A	Plan 8, takplan	1:200	FU	2016-12-02	2017-01-27					
A-40.2-001		Sektioner, A-A, B-B	1:100	FU	2016-12-02						
A-40.2-002		Sektioner, C-C	1:100	FU	2016-12-02						
A-40.3-001	A	Fasader, översikt	1:200	FU	2016-12-02	2017-01-27					
YTTERVÄGGAR, ÖPPNINGSKOMPLETERINGAR											
A-42.4-101	B	Uppställningar utv. aluminiumpartier	1:100	FU	2016-12-02	2017-01-18					
A-42.4-102	B	Uppställningar utv. aluminiumpartier	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-18					
A-42.4-103	A	Uppställningar utv. aluminiumpartier	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13					
A-42.4-104	A	Uppställningar utv. aluminiumpartier	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13					
A-42.4-105	A	Uppställningar utv. aluminiumpartier	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13					
A-42.4-106	A	Uppställningar utv. aluminiumpartier	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13					
A-42.4-107	A	Uppställningar utv. aluminiumpartier	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13					
A-42.4-108	B	Uppställningar utv. aluminiumpartier	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-18					
A-42.4-201	A	Uppställningar brandsgasventilation	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-27					
A-42.4-401		Uppställningar utv. fönster	1:50	FU	2016-12-02						
A-42.6-101		Ytterväggsdetaljer, detalj 1-6	1:10	FU	2016-12-02						
A-42.6-102		Ytterväggsdetaljer, detalj 7-12	1:10	FU	2016-12-02						
A-42.6-103	A	Ytterväggsdetaljer, detalj 13-17	1:10	FU	2016-12-02	2017-01-13					
A-42.6-104	A	Ytterväggsdetaljer, detalj 18-22	1:10	FU	2016-12-02	2017-01-27					
A-42.6-105		Ytterväggsdetaljer, detalj 23-26	1:10	FU	2016-12-02						
A-42.6-106	A	Ytterväggsdetaljer, detalj 27-32	1:10	FU	2016-12-02	2017-01-27					
A-42.6-201		Ytterväggsdetaljer optionsfasad, detalj 201-203	1:10	FU	2016-12-02						
RUMSBILDNING, HUSKOMPLETERINGAR											
A-43.1-001		Undertaksritning, plan 0, del 1	1:50	FU	2016-12-02						
A-43.1-002		Undertaksritning, plan 0, del 2	1:50	FU	2016-12-02						
A-43.1-003		Undertaksritning, plan 0, del 3	1:50	FU	2016-12-02						
A-43.1-004		Undertaksritning, plan 0, del 4	1:50	FU	2016-12-02						
A-43.1-011		Undertaksritning, plan 1, del 1	1:50	FU	2016-12-02						
A-43.1-012		Undertaksritning, plan 1, del 2	1:50	FU	2016-12-02						
A-43.1-013		Undertaksritning, plan 1, del 3	1:50	FU	2016-12-02						
A-43.1-014		Undertaksritning, plan 1, del 4	1:50	FU	2016-12-02						

ENTER ARKITEKTUR

Dokument HANDLINGSFÖRTECKNING

Sidnr

3(5)

Handläggare

J Lund

Ansvarig

J Ljungqvist

Projektnamn

KV FORBONDEN, BOTKYRKA KOMMUN
VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

Projektnr

13041-2

Datum

2016-12-02

Rev dat

2017-01-27

PH: Preliminär handling GH: Granskningshandling BL: Bygglövshandling FU: Förfrågningsunderlag BH: Bygghandling RH: Relationshandling

Handlingsnummer	Bet	Handlingens innehåll	Skala (A1)	Status	Datum	Rev datum
A-43.1-021		Undertaksritning, plan 2, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-022		Undertaksritning, plan 2, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-023		Undertaksritning, plan 2, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-024		Undertaksritning, plan 2, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-031		Undertaksritning, plan 3, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-032		Undertaksritning, plan 3, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-033		Undertaksritning, plan 3, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-034		Undertaksritning, plan 3, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-0351		Undertaksritning, plan 3,5, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-0352		Undertaksritning, plan 3,5, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-0353		Undertaksritning, plan 3,5, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-0354		Undertaksritning, plan 3,5, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-041		Undertaksritning, plan 4, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-042		Undertaksritning, plan 4, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-043		Undertaksritning, plan 4, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-044		Undertaksritning, plan 4, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-051		Undertaksritning, plan 5, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-052		Undertaksritning, plan 5, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-053		Undertaksritning, plan 5, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-054		Undertaksritning, plan 5, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-061		Undertaksritning, plan 6, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-062		Undertaksritning, plan 6, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-063		Undertaksritning, plan 6, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-064		Undertaksritning, plan 6, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-071		Undertaksritning, plan 7, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-072		Undertaksritning, plan 7, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-073		Undertaksritning, plan 7, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.1-074		Undertaksritning, plan 7, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-43.4-101	B	Uppställningar inv. trädörrar	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-18
A-43.4-102	B	Uppställningar inv. trädörrar	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-18
A-43.4-103	A	Uppställningar inv. trädörrar	1:50	FU	2017-01-13	2017-01-18
A-43.4-201	B	Uppställningar inv. glaspartier av trä	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-18
A-43.4-202	A	Uppställningar inv. glaspartier av trä	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13
A-43.4-301	B	Uppställningar inv. glaspartier av metall	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-18
A-43.4-401	B	Uppställningar inv. ståldörrar	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-18
A-43.5-001		Förteckningsritning, Innerväggstyper	1:20	FU	2016-12-02	
A-45.4-102		Uppställningar kök, pentry	1:50	FU	2016-12-02	
A-45.4-103		Uppställningar hygienrum, hwc, hwc/d, omkl.	1:50	FU	2016-12-02	
A-45.4-104		Uppställningar typrum övriga	1:50	FU	2016-12-02	
A-45.4-105	A	Uppställningar typrum övriga	1:50	FU	2016-12-02	2017-01-13

<h1>ENTER</h1> <h2>ARKITEKTUR</h2>	Dokument			Sidnr		
	HANDLINGSFÖRTECKNING			4(5)		
	Projektname			Handläggare	Ansvarig	
	KV FORBONDEN, BOTKYRKA KOMMUN VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE			J Lund	J Ljungqvist	
			Projektnr			
			13041-2			
			Datum			
			2016-12-02			
			Rev. dat			
			2017-01-27			
PH: Preliminär handling GH: Granskningshandling BL: Bygglövshandling FU: Förfrågningsunderlag BH: Bygghandling RH: Relationshandling						
Handlingsnummer	Bet	Handlingens innehåll	Skala (A1)	Status	Datum	Rev. datum
ÖVRIGT, SAMMANSTÄLLNINGSRITNINGAR						
A-49.3-001		Fasader, material och kulörsammanställning	1:200	FU	2016-12-02	
A-49.4-001		Fasadutsnitt, fasadmaterial påbyggnad	1:50	FU	2016-12-02	
A-49.4-002		Fasadutsnitt, butiksentré	1:50	FU	2016-12-02	
A-49.4-003		Fasadutsnitt, entré nytt trapphus	1:50	FU	2016-12-02	
A-49.4-004		Fasadutsnitt, balkong	1:50	FU	2016-12-02	
A-49.4-005		Fasadutsnitt, takterrass	1:50	FU	2016-12-02	
INFORMATIONSRITNINGAR						
A-99.1-001		Plan 0, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-002		Plan 0, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-003		Plan 0, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-004		Plan 0, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-012		Plan 1, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-014		Plan 1, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-022		Plan 2, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-024		Plan 2, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-032		Plan 3, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-034		Plan 3, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-0351		Plan 3,5, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-0352		Plan 3,5, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-0354		Plan 3,5, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-041		Plan 4, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-042		Plan 4, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-043		Plan 4, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-044		Plan 4, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-051		Plan 5, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-052		Plan 5, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-053		Plan 5, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-054		Plan 5, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-061		Plan 6, del 1	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-062		Plan 6, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-063		Plan 6, del 3	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-064		Plan 6, del 4	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-072		Plan 7, del 2	1:50	FU	2016-12-02	
A-99.1-074		Plan 7, del 4	1:50	FU	2016-12-02	

ENTER
ARKITEKTUR

Dokument
HANDLINGSFÖRTECKNING

Sidnr
5(5)

Handläggare	Ansvarig
J Lund	J Ljungqvist

Projektnamn
KV FORBONDEN, BOTKYRKA KOMMUN
VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

Projektnr
13041-2
Datum
2016-12-02
Rev. dat
2017-01-27

PH: Preliminär handling GH: Granskningshandling BL: Bygglovhandling FU: Förfrågningsunderlag BH: Bygghandling RH: Relationshandling

Handlingsnummer	Bet	Handlingens innehåll	Skala (A1)	Status	Datum	Rev datum
-----------------	-----	----------------------	------------	--------	-------	-----------

BESKRIVNINGAR

RB		A		Rumsbeskrivning				FU		2016-12-02		2017-01-13
----	--	---	--	-----------------	--	--	--	----	--	------------	--	------------

Undertecknande har denna dag träffat följande blockhyresavtal som dock för sin giltighet kräver hyresnämndens godkännande:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Fittja Centrumfastigheter AB		Personnr/orgnr: 556923-3827
	Adress: Box 768, 13124 Nacka		Telefon: 08-7164070
Hyresgäst	Namn: Botkyrka kommun		Personnr/orgnr: 212000-2882
	Aviseringsadress: Tekniska Förvaltningen, 147 85 Tumba		Telefon: 08-53061000
Lägenhetens användning, skick, storlek, antal och adresser	Hyresgästen ges rätt att för bostadsändamål i andra hand upplåta de bostadslägenheter som närmare angetts i bifogade förteckning.		Bilaga: 1
	Lägenheterna hyrs ut i befintligt skick. Andrahandsupplåtelse får ske till <input type="checkbox"/> Anställda <input checked="" type="checkbox"/> Vård- och omsorgsboende		
Till lägenheten hör	<input type="checkbox"/> Vindsutrymme nr _____ <input type="checkbox"/> Källarutrymme nr _____ <input type="checkbox"/> _____		
Hyrestid	Från och med: 2017-11-01	Till och med: 2032-10-31	
Uppsägning	Uppsägning av detta hyresavtal ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång I annat fall är kontraktet förlängt med 5 år för varje gång.		
Hyra	Kronor 4 458 630 per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg		
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul		Bilaga: 6
Kostnad för värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogad klausul		Bilaga: 2
VA-kostnad	<input checked="" type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogad klausul		Bilaga: 2
El till lägenheterna	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang <input type="checkbox"/> andrahandshyresgästerna har egna abonnemang		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen		
Sophämtning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 157-6966
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Reservnycklar	Hyresgästen <input type="checkbox"/> medger <input checked="" type="checkbox"/> medger inte hyresvärden rätt att inneha reservnyckel till lägenheten		
Underhåll m m	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av lägenheterna. Åtaqandet omfattar således såväl ytskikt som till lägenheterna hörande inredning. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästens underhållsskyldighet framgår av särskild bilaga		Bilaga: 2

<p>Allmänna villkor</p>	<p>Hyresgästen har inte rätt att få nedsättning av hyran för tid, under vilken hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll av lägenheterna eller fastigheten. Arbetet ska dock utföras utan onödig tidsutdräkt.</p> <p>I enlighet med hyreslagen ska hyresgästen väl vårda lägenheterna och vad som hör till dessa samt vid lägenheternas användning se till att göra allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig</p> <p>att inte utan särskilt tillstånd sätta upp anslag, skyltar, markiser, utomhusantenner eller annat liknande på fastigheten samt att vid reparation av fastigheten på egen bekostnad ta ner och i förekommande fall sätta upp dem igen; meddelanden kan dock sättas upp på anslagstavla som är avsedd för sådana.</p> <p>att på egen bekostnad låta forslå bort för sopnedkast eller soptunna olämpligt avfall om inte hyresvärden särskilt tillhandahåller container eller liknande</p> <p>att hålla till lägenheterna hörande balkonger eller altaner fria från snö och is</p> <p>att i fastighet där trappstädning inte ingår i hyran i tur med övriga hyresgäster ombesörja trappstädningen</p> <p>att hålla lägenheterna tillgängliga för sotning och rensning av kanaler</p> <p>att vid avflyttning lämna lägenheterna väl rengjorda samt att då till hyresvärden överlämna samtliga port- och dörrnycklar, även om de har anskaffats av hyresgästen.</p> <p>Hyresgästens åtagande enligt ovan innebär också en skyldighet att verka för att andrahandshyresgästerna i förekommande fall i sin tur agerar i enlighet med åtagandet.</p> <p>Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att betala skadestånd om hans eller hennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp eller på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller har kunnat förutse.</p>										
<p>Särskilda bestämmelser</p>	<p>Parterna är under hyrestiden bundna av de avtalade villkoren. Hyresgästen har sålunda inte rätt att säga upp avtalet i förtid enligt 5§ hyreslagen.</p> <p>Hyresgästen har inte heller rätt att med åberopande av reglerna i 54,55 och 55d § hyreslagen under hyrestiden begära ändring av hyresvillkoren.</p> <p>Hyresgästen utför och bekostar de åtgärder som krävs för att lägenheterna vid tillträdet eller senare ska uppfylla de föreskrifter som gäller för aktuell verksamhet.</p> <p>Parterna är under hyresförhållandet bundna av de avtalade villkoren. Hyresgästen har sålunda inte rätt att säga upp avtalet i förtid enligt 5§ hyreslagen.</p> <p>Hyresgästen har inte heller rätt att, med åberopande av reglerna i 54,55 och 55d §§ hyreslagen, under hyresförhållandet begära ändring av hyresvillkoren.</p> <p>Bilagor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lägenhetsförteckning 2. Särskilda bestämmelser 3. Gränsdragningslista 4. Underhållsplan, p A 5. A-ritningar enligt förteckning dat 20161202 rev 20170127 6. Indexklausul 										
<p>Underskrift</p>	<p>Detta hyresavtal, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare hyresavtal mellan parterna upphör att gälla fr.o.m. dagen för detta avtals ikraftträdande.</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="280 1720 884 1794">Ort/datum:</td> <td data-bbox="884 1720 1487 1794">Ort/datum:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1794 884 1912">Hyresvärdens namn: Fittja Centrumfastigheter AB</td> <td data-bbox="884 1794 1487 1912">Hyresgästens namn: Botkyrka kommun</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1912 715 2009">Namnteckning (firmatecknare/ombud):</td> <td data-bbox="715 1912 884 2009"> <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt </td> <td data-bbox="884 1912 1318 2009">Namnteckning (firmatecknare/ombud):</td> <td data-bbox="1318 1912 1487 2009"> <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt </td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 2009 884 2074">Namnförtydligande:</td> <td data-bbox="884 2009 1487 2074">Namnförtydligande:</td> </tr> </table>	Ort/datum:	Ort/datum:	Hyresvärdens namn: Fittja Centrumfastigheter AB	Hyresgästens namn: Botkyrka kommun	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:
Ort/datum:	Ort/datum:										
Hyresvärdens namn: Fittja Centrumfastigheter AB	Hyresgästens namn: Botkyrka kommun										
Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt								
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:										

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Fittja Centrumfastigheter AB		Personnr/orgnr: 556923-3827			
Hyresgäst	Namn: Botkyrka kommun		Personnr/orgnr: 212000-2882			
	Aviseringsadress: Tekniska Förvaltningen, 147 85 Tumba					
Lokalens adress m.m	Kommun: Botkyrka kommun		Fastighetsbeteckning: Forbonden 4			
	Gata: Fittjavägen 5-7		Trappor/hus: 1-7	Lokalens nr: 50011470		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Personalutrymmen samt vård och omsorg					
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	vårdlokal	1-7	2638			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).						
<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning		<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2017-11-01		Till och med den: 2032-10-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 6 041 020 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga: 2
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.				<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input checked="" type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilation
	Betalning:					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	
	va	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	
	Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	
	Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	
Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen			
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme) . Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga			Bilaga:
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 2
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärdesskatt (moms)	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.			
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 157-6966	
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.			
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: Bilaga:
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.			
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 2
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs <input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar däruöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		Bilaga: 2
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.			
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		Bilaga: 3
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.			
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		Bilaga: 3
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.		
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m			
Sedvanligt underhåll	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		Bilaga:
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2012 och 2014. Eftertryck förbjuds.		Sign	Sign

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.</p> <p>Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.</p>	Bilaga:			
Force majeure	<p>Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>				
Säkerhet	<p>Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____</p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.</p>	Bilaga:			
Personuppgiftslagen	<p><input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)</p>	Bilaga:			
Särskilda bestämmelser	Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 1			
	Särkilda bestämmelser	Bilaga: 2			
	Gränsdragningslista	Bilaga: 3			
	Underhållsplan, B1 och B2	Bilaga: 4			
	A-ritningar enligt förteckning daterad 20161202 rev 20170127 (i tillämpliga delar)	Bilaga: 5			
		Bilaga:			
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.</p>				
	Ort/datum:	Ort/datum:			
	Hyresvärdens namn: Fittja Centrumfastigheter	Hyresgästens namn: Bor kyrka kommun			
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:				
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.				
	Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr	
		Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
		Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
		Hyresvärdens godkännande Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud):		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):				

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: FC147001	Fastighetsbeteckning: Forbonden 4
Hyresvärd	Namn: Fittja Centrumfastigheter AB	Personnr/orgnr: 556923-3827
Hyresgäst	Namn: Botkyrka kommun	Personnr/orgnr: 212000-2882
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>18,6</u> procent.</p> <p>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>I händelse av att fastigheten genomgår en förändring genom exempelvis ombyggnad, rivning, ombildning, avstyckning eller fastighetsbildning och därvidlag får en ändrad storlek och omfattning, kan det få effekt på bland annat hyresgästens andelstal och belopp i kronor. Vid sådan händelse ska den angivna andelen samt beloppet i kronor, enligt samma beräkningsgrund som tidigare, anpassas till de nya förhållandena som efter förändringen gäller. Anpassningen ska ske och träda i kraft så snart som förändringen vunnit laga kraft.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Fittja Centrumfastigheter	Hyresgästens namn: Botkyrka kommun
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: FC147101	Fastighetsbeteckning: Fittja Forbonden 4
Hyresvärd	Namn: Fittja Centrumfastigheter AB	Personnr/orgnr: 556923-3827
Hyresgäst	Namn: Botkyrka kommun	Personnr/orgnr: 212000-2882
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. <u>4 458 630</u> kronor.</p> <p><input type="checkbox"/> % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor.</p> <p>Summa bashyra <u>4 458 630</u> kronor per år.</p> <p>Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2017</u>. <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Fittja Centrumfastigheter AB	Hyresgästens namn: Botkyrka kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	Namnteckning (firmatecknare/ombud):
	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Lägenhetsförteckning Forbonden 4

Vård- och omsorgsboende Fittja Centrum

Bilaga 1

FC147101

Plan	Lgh nr	Typ	Yta kvm	Adress
4	4117	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4118	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4119	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4218	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4219	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4220	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4221	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4227	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4228	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4222	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4223	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4224	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4225	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4120	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4121	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4122	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4124	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4125	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4126	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
4	4127	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5119	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5120	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5121	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5218	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5219	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5220	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5221	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5227	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5228	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5222	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5223	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5224	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5225	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5122	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5123	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5124	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5126	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5127	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5128	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
5	5129	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6119	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6120	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6121	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6218	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6219	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6220	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6228	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6222	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6223	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6224	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6225	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6122	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6123	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6124	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6126	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6127	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6128	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7
6	6129	1 rum pentry	33,6	Fittjavägen 7

Plan	1 r o p
4	20
5	20
6	18
Totalt antal lgh	58



Särskilda bestämmelser för hyresavtal mellan Fittja Centrumfastigheter AB, Hyresvärd och Botkyrka kommun, Hyresgäst, avseende blockförhyrning av bostäder för vård och omsorg, s.k. Särskilt boende, inom fastigheten Fittja Forbonden 4

Innehållsförteckning

- 1 Bakgrund m.m.
- 2 Blockuthyrningen
- 3 Överlåtelse
- 4 Försening
- 5 Hyra
- 6 Försäkring
- 7 Lås & nycklar
- 8 Underhåll m.m.
- 9 Takterrass
- 10 Vinterunderhåll
- 11 Farligt avfall
- 12 Överenskommelser
- 13 Förutsättningar för hyresavtalets giltighet
- 14 Ändringar och tillägg



1 Bakgrund m.m.

Hyresgästen kommer att disponera byggnad innehållande 58 lägenheter för Särskilt Boende med behov av särskilt stöd till. Lägenheterna kommer att utrustas i den omfattning som framgår av till kontraktet hörande handlingar och uthyres med fast inredning.

Det Särskilda Boendet uthyrs till personer med behov av särskilt stöd. Det särskilda boendet är i byggnadstekniskt hänseende särskilt anpassat för i första hand äldre och övriga som inte kan bo eller vårdas i hemmet. De boendes vårdbehov innebär att Hyresgästen har personal på plats dygnet runt. Verksamheten regleras av lagstiftning.

2 Blockuthyrningen

Detta avtal avser blockuthyrning av 58 lägenheter. Parterna har träffat separat avtal om bl a särskilda utrymmen för personal och gemensamhetsutrymmen för de boende.

Hyresgästen har rätt att i detta syfte hyra ut lägenheterna i andra hand för enskilt och parboende. De boende avstår från besittningsskydd.

3 Överlåtelse

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta blockhyresavtalet till annan hyresgäst eller vårdgivare.

4 Försening

Inflyttning ska ske 1 november 2017. Hyresvärden äger rätt att senarelägga inflyttningen till senast 1 maj 2018. Definitivt besked om senarelagd inflyttning ska ske den 30 juni 2017.

Förseningar eller omständigheter som kan innebära förseningar ska omedelbart meddelas Hyresgästen. Hyresgästen godtar eventuella återstående injusteringsarbeten som kan anses normala i samband med inflyttning och även sedan lokalerna tagits i bruk. Sådana injusteringsarbeten skall inte anses utgöra försening, men ska alltid föregås av ett samråd för att minimera störningar i verksamheten.

Om inte alla platserna på Hyresvärdens försening på tillträdesdagen kan beläggas men begränsad verksamhet ändå är möjlig att bedriva skall nedsättning av hyran enligt lag ske för berörd yta under den tiden störningen pågår.



5 Hyra

Bashyra utgår enligt hyreskontrakt. Bashyran skall dock uppräknas enligt bifogade indexklausul, bilaga 6.

Indexändringen ska dock aldrig sättas lägre än 2 % per kalenderår, vilket innebär att indextillägget för varje kalenderår från och med den 1 januari året efter den månad bashyran anses anpassad till (bastalet), ska öka med minst 2 % enligt bifogade indexklausul, bilaga 6.

Utöver bashyran tillkommer kostnad för el, värme, VA och sophämtning som ombesörjs och bekostas av Hyresgästen via egna abonnemang. Därutöver tillkommer fastighetsavgift med den på lokalen belöpande andelen av fastighetsavgiften.

6 Försäkring

Hyresvärden skall hålla fastigheten försäkrad till fullvärde. Hyresgästen skall försäkra sin verksamhet och egen egendom.

7 Lås & nycklar

Hyresvärden tillhandahåller och bekostar låskistor till lokalen och lägenheternas entrédörrar i enlighet med gränsdragningslista bilaga 3.

Hyresgästen ansvarar för installation, drift och underhåll av låssystemet och eventuellt utbyte av detsamma under hyrestiden.

8 Underhåll m.m.

Hyresvärden respektive Hyresgästen utför och bekostar erforderligt underhåll avseende de områden som de ansvarar för enligt gränsdragningslista, bilaga 3, och underhållsplan, bilaga 4 till detta hyresavtal.

9 Takterrass

Hyresvärden underhåller och felavhjälper av Hyresvärden levererad fast inredning och utrustning på takterrass. Hyresgästen underhåller och felavhjälper egen lös inredning och utrustning.

10 Vinterunderhåll

Hyresgästen ansvarar för snöröjning av balkonger och terrasser. Hyresvärden ombesörjer snöröjning och sandning av gårdsmark.

11 Farligt avfall

Hyresgästen ansvarar för det egna riskavfallet.



12 Överenskommelser

Under avtalsperioden kan det uppstå behov att parterna tecknar överenskommelser utöver vad som anges i gränsdragningslistan. Sådana överenskommelser eller tillägg ska ske skriftligen och får inte på något sätt strida mot det ingånget hyresavtal eller som är reglerat i annat sammanhang.

Hyresgästen har inte heller rätt att med åberopande av reglerna i 12 kap 54, 55 och 55d §§ jordabalken under hyrestiden begära ändring av hyresvillkoren.

13 Förutsättningar för hyresavtalets giltighet

Som villkor för avtalets giltighet gäller att hyresnämnden godkänner mellan parterna tecknat hyresavtal som ett blockuthyrningsavtal samt det tecknade avståendeavtalet. Annars förfaller det utan någon ersättningsskyldighet för någon av parterna.

14 Ändringar och tillägg

Alla ändringar och tillägg till detta avtal ska ske skriftligen av behöriga företrädare för parterna.

**Underhållsplan kopplat till förhyrning av Vård- och omsorgsbostäder inom Fittja Forbonden 4**

Drift och underhåll baseras på följande underhållsplan. Utgångspunkten är att material och utförande är av kvalitet som motsvarar tidsintervallen nedan.

Underhåll **Intervall år****A – Lägenheter**Rum/kök

Målning exkl tak	10
Golvbeläggning	20
Blandare diskbänk	15
Kylskåp	12
Elspisar, byte trinettkök	15

WC/Dusch

Golvbeläggning	20
Tvättställ byte	20
WC stol byte	20
Blandare	15

B1 – Gemensamma utrymmenEntré och korridor

Målning exkl tak	10
Golvbeläggning	20

Kök

Målning	10
Golvbeläggning	20
Blandare diskbänk	15
Kyl- och frysskåp, elspisar	12
Diskmaskiner	12
Köksluckor	20

Matrum/samvaro

Målning exkl tak	10
Golvbeläggning	20

Tork- och tvättrum

Målning	12
Golvbeläggning	20
Tvättutrustning byte maskiner	12
Blandare diskbänk	20
Tvättbänkar	20

Hiss

Byte inredning	25
Byte styrsystem	25

B2 – Allmänt i fastigheten

Termostatventiler	20
Byte elinstallationer lysrör glödljus	30
Byte undertak akustikplattor	30
Våtrum omfogning 10 % kakelvägg	20
Betonggol, 1ggr strykning	12
Målning enkla utrymmen (förråd, städ)	30
Målning soprum	20
<u>Låssystem</u>	
Cylinder	15
Låskista	30

**8****Ny detaljplan för Talliden 36 - Tallens förskola
(TEF/2017:61)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Talliden 36 – Tallens förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Tallen används idag av träningssärskolan, men har tidigare använts som förskola. Arbete pågår parallellt med att hitta en annan lösning för träningssärskolan. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-12



2017-04-04

Referens
Birgitta PerssonMottagare
Plangruppen

Ansökan om ny detaljplan för Talliden 36 - Tallens förskola

Fastighetsbeteckning: Talliden 36, Alby

Fastighetsägare: Botkyrka kommun

Gällande detaljplan: 56-10-1, Fittja VIII

Beskrivning av ärendet

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Tallen används idag av träningsårskolan, men har tidigare använts som förskola. Arbete pågår parallellt med att hitta en annan lösning för träningsårskolan. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Fastighetens yta uppgår till 7 144 kvadratmeter. Angöringen för leveranser till Tallen sker idag via Tre pigors väg och fungerar bra idag.

Bedömd yta per barn i utemiljö: En byggnad i två plan för 180 barn skulle kunna ha en yta om maximalt 2300 kvm bruttoarea, med en byggnadsarea om upp till ca 1250 kvm. Plats för parkering finns i anlutning till angöringen och skulle kunna fortsätta att utgöra parkeringsyta. Om byggnad och angöring/parkeringsytor upptar ca 2000 kvm blir friytan ca 5100 kvm, fördelat på 180 barn blir friytan per barn ca 28 kvm, vilket är mindre än Boverkets rekommendationer. Möjligheten att utöka ytan bör utredas.

2017-04-04

Planområdets avgränsning, in- och utfarter

Avgränsningen av planområdet område skulle kunna vara förskolans fastighet samt intilliggande skolfastighet. Möjlighet till utvidgning av tomten måste utredas i ett kommande planarbete.

Angöringen fungerar bra idag, men viktigt att tillse att även kommande angöring fungerar för samordnade varutransporter.





2017-04-12

Dnr TEF/2017:61

Referens
Birgitta Persson

Mottagare
Tekniska nämnden

Ny detaljplan för Talliden 36 - Tallens förskola

Förslag till beslut

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Talliden 36 – Tallens förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Tallen används idag av träningssärskolan, men har tidigare använts som förskola. Arbetet pågår parallellt med att hitta en annan lösning för träningssärskolan. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att öka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Frank Renebo
Fastighetschef

Bilaga: Ansökan om ny detaljplan för Godemannen 2 – Svalans förskola

Expedieras till
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Birgitta Persson

**9****Ny detaljplan för Kvarnhagsskolan 2 - Starens förskola
(TEF/2017:62)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Kvarnhagsskolan 2 – Starens förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Staren är en av dessa 13 förskolor och har idag åtta avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-12



2017-04-10

Referens
Birgitta PerssonMottagare
Plangruppen

Ansökan om ny detaljplan för Kvarnhagsskolan 2 - Starens förskola

Fastighetsbeteckning: Kvarnhagsskolan 2, Alby
Fastighetsägare: Botkyrka kommun
Gällande detaljplan: 50-39, Alby IV

Beskrivning av ärendet

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Staren är en av dessa 13 förskolor och har idag åtta avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Fastighetens yta uppgår till 7 997 kvadratmeter. Angöringen för leveranser till Staren sker idag via Servitutsvägen och fungerar bra idag.

Bedömd yta per barn i utemiljö: En byggnad i två plan för 180 barn skulle kunna ha en yta om maximalt 2300 kvm bruttoarea, med en byggnadsarea om upp till ca 1250 kvm. Plats för parkering finns i anlutning till angöringen och skulle kunna fortsätta att utgöra parkeringsyta. Om byggnad och angöring/parkeringsytor upptar ca 2000 kvm blir friytan ca 6000 kvm, fördelat på 180 barn blir friytan per barn ca 33 kvm, vilket är något mindre än Boverkets rekommendationer. Möjligheten att utöka ytan bör utredas.

2017-04-10

Planområdets avgränsning, in- och utfarter

Avgränsningen av planområdet område skulle kunna vara förskolans fastighet samt intilliggande skolfastighet. Möjlighet till utvidgning av tomten bör utredas i ett kommande planarbete.

Angöringen fungerar bra idag, men viktigt att tillse att även kommande angöring fungerar för samordande varutransporter.





2017-04-12

Dnr TEF/2017:62

Referens
Birgitta Persson

Mottagare
Tekniska nämnden

Ny detaljplan för Kvarnhagsskolan 2 - Starens förskola

Förslag till beslut

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Kvarnhagsskolan 2 – Starens förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Staren är en av dessa 13 förskolor och har idag åtta avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Frank Renebo
Fastighetschef

Bilaga: Ansökan om ny detaljplan för Godemannen 2 – Svalans förskola

Expedieras till
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Birgitta Persson

**10****Ny detaljplan för Myran 1 - Myrans förskola (TEF/2017:63)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Myran 1 – Myrans förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Myran är en av dessa 13 förskolor och har idag åtta avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-12



2017-04-04

Referens
Birgitta PerssonMottagare
Plangruppen

Ansökan om ny detaljplan för Myran 1 - Myrans förskola

Fastighetsbeteckning: Myran 1, Fittja
Fastighetsägare: Botkyrka kommun
Gällande detaljplan: 56-09-1, Fittja VII

Beskrivning av ärendet

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Myran är en av dessa 13 förskolor och har idag åtta avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Fastighetens yta uppgår till 6 128 kvadratmeter och ligger mitt i Fittjaparken. Angöringen för leveranser till Myran sker idag via Krögervägen och korsar en gång- och cykelväg. Detta måste utredas i ett kommande planarbete.

Bedömd yta per barn i utemiljö: En byggnad i två plan för 180 barn skulle kunna ha en yta om maximalt 2300 kvm bruttoarea, med en byggnadsarea om upp till ca 1250 kvm. Plats för parkering finns idag i anlutning till angöringen. Om byggnad och angöring/parkeringsytor upptar ca 2000 kvm blir friytan ca 4100 kvm, fördelat på 180 barn blir friytan per barn ca 23 kvm, vilket är betydligt mindre än Boverkets rekommendationer. Möjligheten att utöka ytan bör utredas.

2017-04-04

Planområdets avgränsning, in- och utfarter

Avgränsningen av området skulle kunna vara förskolans fastighet Myran 1, samt angränsande park- och gatuytor.

Möjlighet till utvidgning av tomten samt angöringen måste utredas i ett kommande planarbete. Angöringen ska fungera för samordande varutransporter.





2017-04-12

Dnr TEF/2017:63

Referens
Birgitta Persson

Mottagare
Tekniska nämnden

Ny detaljplan för Myran 1 - Myrans förskola

Förslag till beslut

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Myran 1 – Myrans förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Myran är en av dessa 13 förskolor och har idag åtta avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Frank Renebo
Fastighetschef

Bilaga: Ansökan om ny detaljplan för Godemannen 2 – Svalans förskola

Expedieras till
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Birgitta Persson

**11****Ny detaljplan för Ringleken 1 - Aspens förskola
(TEF/2017:64)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Ringleken 1 – Aspens förskola

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Aspen är en av dessa 13 förskolor och har idag sex avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-12



2017-04-11

Referens
Birgitta PerssonMottagare
Plangruppen

Ansökan om ny detaljplan för Ringleken 1 - Aspens förskola

Fastighetsbeteckning: Ringleken 1, Hallunda

Fastighetsägare: Botkyrka kommun

Gällande detaljplan: 52-29-2, Eriksberg XX

Beskrivning av ärendet

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Aspen är en av dessa 13 förskolor och har idag sex avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Fastighetens yta uppgår till 7377 kvadratmeter. Angöringen för leveranser till Aspen sker idag via Gullrands väg och fungerar bra idag.

Bedömd yta per barn i utemiljö: En byggnad i två plan för 180 barn skulle kunna ha en yta om maximalt 2300 kvm bruttoarea, med en byggnadsarea om upp till ca 1250 kvm. Plats för parkering finns i anlutning till angöringen och skulle kunna fortsätta att utgöra parkeringsyta. Om byggnad och angöring/parkeringsytor upptar ca 2000 kvm blir friytan ca 5300 kvm, fördelat på 180 barn blir friytan per barn ca 29 kvm, vilket är mindre än Boverkets rekommendationer. Möjligheten att utöka ytan bör utredas.

2017-04-11

Planområdets avgränsning, in- och utfarter

Avgränsningen av planområdet område skulle kunna vara förskolans fastighet samt intilliggande parkmark. Möjlighet till utvidgning av tomten bör utredas i ett kommande planarbete.

Angöringen fungerar bra idag, men viktigt att tillse att även kommande angöring fungerar för samordande varutransporter.





2017-04-12

Dnr TEF/2017:64

Referens
Birgitta Persson

Mottagare
Tekniska nämnden

Ny detaljplan för Ringleken 1 - Aspens förskola

Förslag till beslut

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Ringleken 1 – Aspens förskola

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Aspen är en av dessa 13 förskolor och har idag sex avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Frank Renebo
Fastighetschef

Bilaga: Ansökan om ny detaljplan för Godemannen 2 – Svalans förskola

Expedieras till
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Birgitta Persson

**12****Ny detaljplan för Björnen 23 - Kungstäppans förskola
(TEF/2017:65)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Björnen 23 - Kungstäppans förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Kungstälpan är en av dessa 13 förskolor och har idag fyra avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-12



2017-04-11

Referens
Birgitta PerssonMottagare
Plangruppen

Ansökan om ny detaljplan för Björnen 23 - Kungstäppans förskola

Fastighetsbeteckning: Björnen 23, Tumba
Fastighetsägare: Botkyrka kommun
Gällande detaljplan: 16-23 Kv Vargen, Björnen mm, Tumba

Beskrivning av ärendet

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Kungstämpan är en av dessa 13 förskolor och har idag fyra avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Fastighetens yta uppgår till 6 306 kvadratmeter. Angöringen för leveranser till Kungstämpan sker idag via Brinkvägen och fungerar idag men bör utredas, då angöring till Allégårdens äldreboende delvis nyttjar förskoletomten

Bedömd yta per barn i utemiljö: En byggnad i två plan för 180 barn skulle kunna ha en yta om maximalt 2300 kvm bruttoarea, med en byggnadsarea om upp till ca 1250 kvm. Plats för parkering finns i anlutning till angöringen och skulle kunna fortsätta att utgöra parkeringsyta. Om byggnad och angöring/parkeringsytor upptar ca 2000 kvm blir friytan ca 4000 kvm, fördelat på 180 barn blir friytan per barn ca 22 kvm, vilket är betydligt mindre än Boverkets rekommendationer. Möjligheten att utöka ytan eller dela vissa ytor med framförallt äldreboendet bör utredas.

2017-04-11

Planområdets avgränsning, in- och utfarter

Avgränsningen av planområdet område skulle kunna vara förskolans fastighet samt äldreboendets fastighet. Möjlighet till samverkan med äldreboendet bör utredas i ett kommande planarbete. Angöringen för förskolan och äldreboendet bör utredas, och ska fungera för samordnade varutransporter.





2017-04-12

Dnr TEF/2017:65

Referens
Birgitta Persson

Mottagare
Tekniska nämnden

Ny detaljplan för Björnen 23 - Kungstjäppans förskola

Förslag till beslut

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Björnen 23 - Kungstjäppans förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Kungstjäppan är en av dessa 13 förskolor och har idag fyra avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Frank Renebo
Fastighetschef

Bilaga: Ansökan om ny detaljplan för Godemannen 2 – Svalans förskola

Expedieras till

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Birgitta Persson

**13****Ny detaljplan för Godemannen 2 - Svalans förskola
(TEF/2017:66)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Godemannen 2 – Svalans förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Svalan är en av dessa 13 förskolor och har idag åtta avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-12



2016-02-04

Referens
Birgitta PerssonMottagare
Plangruppen

Ansökan om ny detaljplan för Godemannen 2 - Svalans förskola

Fastighetsbeteckning: Godemannen 2, Alby
Fastighetsägare: Botkyrka kommun
Gällande detaljplan: 50-07.1-1, Alby IV

Beskrivning av ärendet

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Svalan är en av dessa 13 förskolor och har idag åtta avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Fastighetens yta uppgår till 7 495 kvadratmeter. Angöringen för leveranser till Svalan sker idag via Tingsvägen och över parkeringsplats som tillhör fastigheten Albyberget 5 och fungerar idag men bör utredas.

Bedömd yta per barn i utemiljö: En byggnad i två plan för 180 barn skulle kunna ha en yta om maximalt 2300 kvm bruttoarea, med en byggnadsarea om upp till ca 1250 kvm. Plats för parkering finns i anlutning till angöringen och skulle kunna fortsätta att utgöra parkeringsyta. Om byggnad och angöring/parkeringsytor upptar ca 2000 kvm blir friytan ca 5500 kvm, fördelat på 180 barn blir friytan per barn ca 30 kvm, vilket är något mindre än Boverkets rekommendationer. Möjligheten att utöka ytan bör utredas.

2016-02-04

Planområdets avgränsning, in- och utfarter

Avgränsningen av planområdet området skulle kunna vara förskolans fastighet samt intilliggande ytor, fastighetsmark samt parkmark. Möjlighet till utvidgning av tomten måste utredas i ett kommande planarbete. Fortsatt möjlighet till angöring bör utredas. Angöringen ska fungera för samordande varutransporter.





2017-04-12

Dnr TEF/2017:66

Referens
Birgitta PerssonMottagare
Tekniska nämnden

Ny detaljplan för Godemannen 2 - Svalans förskola

Förslag till beslut

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Godemannen 2 – Svalans förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Svalan är en av dessa 13 förskolor och har idag åtta avdelningar. Av de 13 förskolorna är detaljplanerna i princip klara för tre förskolor och planarbete pågår för fyra förskolor.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Åsa Engwall
FörvaltningschefFrank Renebo
Fastighetschef

Bilaga: Ansökan om ny detaljplan för Godemannen 2 – Svalans förskola

Expedieras till
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Birgitta Persson



14

Information om uppsägning av hyresavtal av lokaler, Samariten (TEF/2015:83)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden noterar informationen om att evakuerade lokaler sägs upp i enlighet med tidigare beslut i nämnden.

Sammanfattning

Tidigare och styrande beslut i ärendet är kommunfullmäktiges beslut den 16 juni 2015, § 103 angående uppdrag till tekniska nämnden att upphandla hyresavtal samt sälja kvarteret Samariten. Tekniska nämnden har behandlat ärendet vid följande sammanträden 2015-05-18 § 29, 2016-06-20 § 49 och 2016-10-10 § 93 samt vid teknisk nämnd sammanträde den 2016-12-12 godkänt hyresavtal och köpekontrakt för fastigheten Samariten 1

Underlag för hyresavtal har på motsvarande sätt som köpekontraktet varit en förutsättning i upphandlingsunderlaget. Hyresavtalen kan delas upp i två kategorier. Den ena är blockförhyrning av de två enheterna om vardera 60 lägenheter för vård och omsorgsboende som avser en period på 15 år. Denna redovisas i tjänsteskrivelsens bilaga 2B. Dessa boenden med tillhörande lokaler ska efter köparens ombyggnad uppnå en standard som motsvarar nyproduktion.

Den andra kategorin hyresavtal reglerar övriga verksamheter som bedrivs i fastigheten. Dels handlar det om ett blockförhyrningsavtal som redovisas i tjänsteskrivelsens bilaga 2A, dels 15 lokalhyresavtal som redovisas i tjänsteskrivelsens bilagor 3A till och med 14A samt 14B och 14C. Avtalen innebär att nu pågående verksamheter fortsätter utan avbrott i nuvarande lokaler. Dessa avtal tecknas för en period av tre år vilket ger kommunen tid och möjligheter att överväga om avtalen ska förlängas eller om andra lösningar ska väljas. Blockförhyrningen som redovisas i bilaga 2A kommer succesivt att fasas ut och ersättas med avtalet som framgår av bilaga 2B.

Ärendet

2017-05-15

Dnr TEF/2015:83

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad
2017-04-20



2017-04-20

Dnr TEF/2015:83

Referens
Frank ReneboMottagare
Tekniska nämnden

Information om uppsägning av hyresavtal av lokaler Samariten

Förslag till beslut

Tekniska nämnden noterar informationen om att evakuerade lokaler sägs upp i enlighet med tidigare beslut i nämnden.

Tidigare beslut i ärendet

Tidigare och styrande beslut i ärendet är kommunfullmäktiges beslut den 16 juni 2015, § 103 angående uppdrag till tekniska nämnden att upphandla hyresavtal samt sälja kvarteret Samariten. Tekniska nämnden har behandlat ärendet vid följande sammanträden 2015-05-18 § 29, 2016-06-20 § 49 och 2016-10-10 § 93 samt vid teknisk nämnd sammanträde den 2016-12-12 godkänt hyresavtal och köpekontrakt för fastigheten Samariten 1

Bakgrund – Hyresavtal, två kategorier

Underlag för hyresavtal har på motsvarande sätt som köpekontraktet varit en förutsättning i upphandlingsunderlaget. Hyresavtalen kan delas upp i två kategorier. Den ena är blockförhyrning av de två enheterna om vardera 60 lägenheter för vård och omsorgsboende som avser en period på 15 år. Denna redovisas i tjänsteskrivelsens bilaga 2B. Dessa boenden med tillhörande lokaler ska efter köparens ombyggnad uppnå en standard som motsvarar nyproduktion.

Den andra kategorin hyresavtal reglerar övriga verksamheter som bedrivs i fastigheten. Dels handlar det om ett blockförhyrningsavtal som redovisas i tjänsteskrivelsens bilaga 2A, dels 15 lokalhyresavtal som redovisas i tjänsteskrivelsens bilagor 3A till och med 14A samt 14B och 14C. Avtalen innebär att nu pågående verksamheter fortsätter utan avbrott i nuvarande lokaler. Dessa avtal tecknas för en period av tre år vilket ger kommunen tid och möjligheter att överväga om avtalen ska förlängas eller om andra lösningar ska väljas. Blockförhyrningen som redovisas i bilaga 2A kommer succesivt att fasas ut och ersättas med avtalet som framgår av bilaga 2B.

Ärende

2017-04-20

Dnr TEF/2015:83

Som ett första steg i utfasningen av avtalet med omfattning enligt bilaga 2A ska nu den del av lokalen som evakuerats sägas upp.

Åsa Engwall

Förvaltningschef

Frank Renebo
fastighetschef

Expedieras till
Text



15

Handlingsplan för utökad ventilation i kommunens skolor (TEF/2016:69)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden översänder tekniska förvaltningens förslag till handlingsplan för ökad ventilation i skollokaler till utbildningsförvaltningen på remiss.

Sammanfattning

Tekniska nämnden beslöt den 23 maj 2016 att ge tekniska förvaltningen i uppdrag att upprätta en handlingsplan för ökad ventilation i kommunens skolor.

Bifogat är tekniska förvaltningens förslag till handlingsplan. Återkoppling önskas senast den 20 juni 2017.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-20



2017-04-20

Dnr TEF/2016:69

Referens
Jenny Lindkvist

Mottagare
Tekniska nämnden

Handlingsplan för utökad ventilation i kommunens skolor

Förslag till beslut

Tekniska nämnden översänder tekniska förvaltningens förslag till handlingsplan för ökad ventilation i skollokaler till utbildningsförvaltningen på remiss.

Sammanfattning

Tekniska nämnden beslöt den 23 maj 2016 att ge tekniska förvaltningen i uppdrag att upprätta en handlingsplan för ökad ventilation i kommunens skolor.

Bifogat är tekniska förvaltningens förslag till handlingsplan. Återkoppling önskas senast den 20 juni 2017.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Frank Renebo
Fastighetschef

Expedieras till
Text



2017-04-20

Referens
Jenny Lindkvist

Mottagare
Tekniska nämnden

Projektbeskrivning

Handlingsplan för ökad ventilation i kommunens skolor

Innehållsförteckning

Bakgrund	3
Mål med handlingsplanen.....	3
Omfattning och avgränsning.....	3
Beskrivning av genomförandet.....	3
Kvalitet och utförande	4
Steg 1	4
Steg 2	4
Kostnad.....	5
Steg 2	5
Tidplan	5

Bakgrund

Det har visat sig att kommunen i en del fastigheter inte får godkända OVK-besiktningar (OVK = obligatorisk ventilationskontroll) på grund av att uppmätta ventilationsflöden inte alltid motsvarar de projekterade samt att det på vissa ställen sitter fler personer i lokalerna än de är dimensionerade för.

Tekniska nämnden beslöt den 23 maj 2016 att ge tekniska förvaltningen i uppdrag att upprätta en handlingsplan för ökad ventilation i kommunens skolor.

Mål med handlingsplanen

Målet med handlingsplanen är att ventilationen i verksamheternas lokaler ska överensstämma med de krav och rekommendationer som gäller för verksamheternas reella användning av lokalerna.

För att i möjligaste mån kunna erbjuda ändamålsenliga lokaler utifrån utbildningsförvaltningens behov innebär handlingsplanens aktiviteter följande.

1. Vi ska ta fram en tydlig bild över hur stort problemet är
2. vi ska föreslå möjliga lösningar samt
3. göra en tids- och kostnadsuppskattning.

Omfattning och avgränsning

Handlingsplanen är framtagen för kommunens grundskolor, friskolor inhyrda i våra lokaler samt grundskolor inhyrda i paviljonger. Således ingår inte gymnasieskolor eller friskolor i externa lokaler i det här dokumentet. Totalt omfattar handlingsplanen 24 stycken grundskolor, övriga fyra är nybyggda eller åtgärdade tidigare.

I vissa fall kommer det att krävas total ombyggnad alternativt nybyggnad för att uppnå utbildningsförvaltningens behov (baserat på befolkningsprognoser) av fler i elever i varje skola jämfört med vad skolan är dimensionerad för. (Lokalyta enligt socialstyrelsens riktlinjer kan även begränsa antalet elever per klassrum men den begränsningen tas inte med i projektet.) Däremot ska uppmätta flöden minst motsvara projekterade.

Beskrivning av genomförandet

Handlingsplanen behöver genomföras i två steg då det sammantaget är ett omfattande arbete som ska göras. Steg ett innefattar en inventering och kostnadsbedömning. Steg två utgör själva ombyggnationerna/anpassningarna. Steg två

kan även påbörjas innan steg ett är klart för att därmed uppnå effekter snabbare för verksamheterna.

Kvalitet och utförande

Steg 1

En grundförutsättning för bedömningen av varje fastighets ventilationssystem i förhållande till elevantal är att tekniska förvaltningen får hjälp av utbildningsförvaltningen med att ta fram korrekta uppgifter på hur stora klasserna planeras vara i framtiden (befolkningsstatistik samt planerade byggen/rivningar).

När beslut finns om personlasten i klassrummen kan en inventering påbörjas. I den inventeringen måste varje fastighet bedömas med avseende på befintliga flödesmätningar jämfört med beslutad personlast. Nästa uppgift blir att gå igenom de fastigheter där ventilationsflödena inte överensstämmer med personlasten. Så som det ser ut idag så är det större andelen av skolorna. Vid detta tillfälle måste samtliga lokaler inventeras ingående.

Inventeringen leder till att det för varje fastighets ventilationssystem måste tas fram varje nödvändig åtgärd för att få ett godkänt inomhusklimat. Vidare leder det till att det görs en kostnadsbedömning för varje skola. Det kan handla om allt från enklare ombyggnationer. Exempelvis utbyte av don i klassrum till utbyte av hela ventilationssystem inklusive kanaler vilket är ett omfattande arbete som kan ta upp till ett år och i vissa fall måste eleverna evakueras.

Steg 2

I steg två prioriteras skolor utifrån den tidigare inventeringen och ombyggnationerna utförs. Om åtgärderna inte kan klassificeras som en investering kommer de inte vara möjliga att genomföra. Nuvarande investeringsram för ventilationsåtgärder är 4 miljoner kronor per år och ska täcka samtliga kommunala fastigheters behov. Den summan räcker uppskattningsvis till en skola med moderat ombyggnadsbehov. Exempel på kostnader är Kärsbyskolan i Norsborg där ventilationen byggdes om under 2014 för drygt 7 miljoner kronor. Ett annat exempel är Parkhemsskolan i Tullinge där kostnaderna för bättre och korrekt ventilation kostade 3 miljoner kronor.

Vid prioritering av åtgärderna för att förbättra ventilationen måste hänsyn tas till framtida plan för skolan, ska den finnas kvar, finns det planer på en större ombyggnation, utbyggnad med mera. Här måste hjälp fås från utbildningsförvaltningen. I första hand måste de skolor med sämst inomhusklimat åtgärdas

men hänsyn måste även tas till miljön och ventilationssystem utan återvinning bör prioriteras. Prioriteringen måste även göras utifrån tidsåtgång och påverkan på verksamheten. Vissa skolors ventilation kommer att kunna åtgärdas medan ordinarie verksamhet fortgår, andra kan åtgärdas under ett sommarlov och ytterligare andra kommer att kräva en ordentlig ombyggnation inklusive evakuering av verksamheten under ombyggnationen.

Ombyggnationer/anpassningar utförs med ramupphandlade konsulter och vid större projekt görs en ny upphandling. Ett nära samarbete med utbildningsförvaltningen är nödvändigt för att projektet ska kunna genomföras.

Kostnad

Steg 1

Inventeringen bedöms ta cirka 6 månader att utföra för samtliga 24 skolor. Räknat på timpriser för våra upphandlade konsulter innebär detta en kostnad på cirka 900 000 kronor. När inventeringen är slutförd finns allt underlag till steg två i handlingsplanen framtaget.

Steg 2

Kostnadsbedömningen för steg två förutsätter att steg 1 är slutfört. Vår preliminära bedömning i nuläget är att utgifterna hamnar på cirka 15 miljoner kronor per år under ett antal år framåt.

Det finns i dagsläget även ett statligt bidrag kommuner kan söka för att förbättra inomhusmiljön i skolor. Bidraget betalas ut i efterhand när slutredovisning är gjord.

I steg två ingår även rengöring av samtliga ventilationskanaler i skolor som är äldre än 10 år, det handlar om 26 skolor. Denna rengöring bedöms kosta cirka 7 miljoner kronor för samtliga 26 skolor.

Tidplan

Inventeringen påbörjas snarast med upphandlade konsulter för att senare under året ha en uppskattad investeringskostnad inför 2018 och kommande år framtagen.

2017-04-04

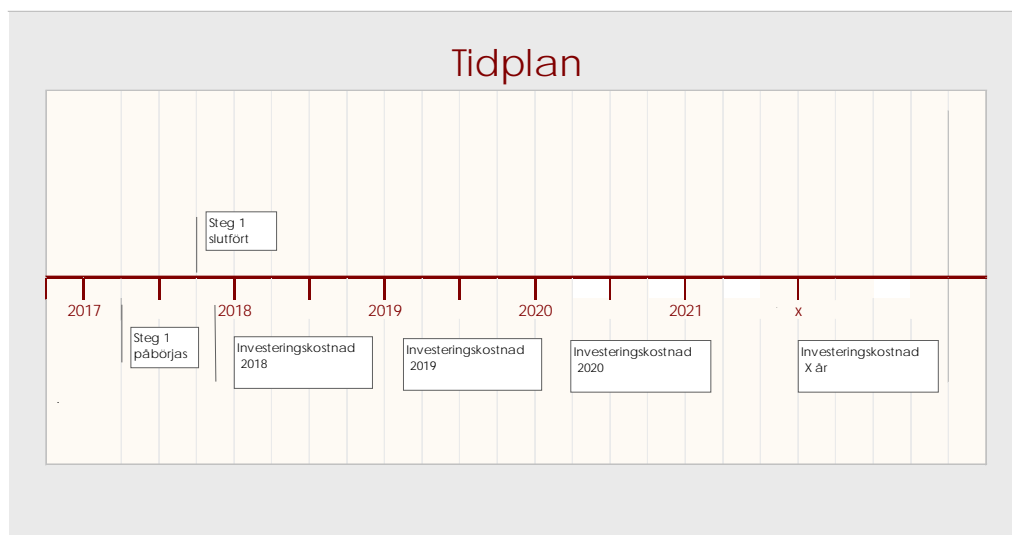


Bild 1. Bilden visar en grov tidsplan för genomförande av de aktiviteter som beskrivs i handlingsplanen för att ge 24 skolor ventilation som överensstämmer med skolornas pedagogiska verksamhet och gällande lagar.

**17****Information om tvist gällande översvämningsskada
(TEF/2017:80)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden har tagit del av informationen.

Sammanfattning

Botkyrka kommun tvistar med en fastighetsägare gällande omfattningen av skadorna efter en översvämning i maj 2010. Försäkringsbolaget Trygg Hansa driver ärendet för kommunens räkning. Utfallet av den rättsliga processen är att i första instans som är VA-nämnden fick Botkyrka kommuns yrkanden bifall medan Hovrätten dömde till fastighetsägarens fördel. Ärendet är överklagat till Högsta domstolen men beslut om prövningstillstånd har inte lämnats.

Den 4 maj 2010 inträffade ett oväntat stopp i en av kommunens avloppsledningar och en fastighet på Fågelviksvägen 24 fick översvämning i källaren. Ärendet anmäldes till Trygg Hansa som var kommunens försäkringsbolag vid tidpunkten.

Trygg Hansa betalade ut en ersättning till fastighetsägaren på 679 661 kronor avseende sanering av källaren och lösöre. Fastighetsägaren var inte nöjd och anmälde ärendet till Statens VA-nämnd. I VA-nämnden anförde fastighetsägaren att byggnaden var totalskadad på grund av översvämningen och därmed behövdes rivas och ersättas med en ny. För detta yrkade fastighetsägaren en ersättning på 6 734 467 kronor samt ersättning för rättegångskostnader om 810 027 kronor.

VA-nämnden bedömde att det inte var visat att översvämningen orsakat byggnaden totalskada och ansåg att fastighetsägarens yrkande om ersättning för rivning och återuppbyggnad skulle lämnas utan bifall. Fastighetsägaren tilldömdes ytterligare 183 129 kronor för lösöre och förlorade hyresintäkter.

2017-05-15

Dnr TEF/2017:80

Ärendet överklagades till Hovrätten som beslutade i ärendet den 4 april 2017. Hovrätten ändrade VA-nämndens beslut så att kommunen förpliktigas att betala 3 920 599 kronor för rivning och uppförande av ny byggnad på fastigheten inklusive ersättning för hyra av värmebläkt och avfuktare samt rättegångskostnader. Hovrätten finner, i jämförelse med VA-nämnden, det mer sannolikt att det är översvämningen den 4 maj 2010 som har orsakat att det har trängt ner avloppsvatten under byggnaden i en sådan mängd att sanering inte kan ske på annat sätt än genom rivning av befintlig byggnad, än att orsaken till att byggnaden inte kan användas är någon annan.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-20



2017-05-03

Referens
Linda EvjenMottagare
Tekniska nämnden

Information om tvist gällande skada vid översvämning

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av informationen.

Sammanfattning

Botkyrka kommun tvistar med en fastighetsägare gällande omfattningen av skadorna efter en översvämning i maj 2010. Försäkringsbolaget Trygg Hansa driver ärendet för kommunens räkning. Utfallet av den rättsliga processen är att i första instans som är VA-nämnden fick Botkyrka kommuns yrkanden bifall medan Hovrätten dömde till fastighetsägarens fördel. Ärendet är överklagat till Högsta domstolen men beslut om prövningstillstånd har inte lämnats.

Ärendet

Den 4 maj 2010 inträffade ett oväntat stopp i en av kommunens avloppsledningar och en fastighet på Fågelviksvägen 24 fick översvämning i källaren. Ärendet anmäldes till Trygg Hansa som var kommunens försäkringsbolag vid tidpunkten.

Trygg Hansa betalade ut en ersättning till fastighetsägaren på 679 661 kronor avseende sanering av källaren och lösöre. Fastighetsägaren var inte nöjd och anmälde ärendet till Statens VA-nämnd. I VA-nämnden anförde fastighetsägaren att byggnaden var totalskadad på grund av översvämningen och därmed behövdes rivras och ersättas med en ny. För detta yrkade fastighetsägaren en ersättning på 6 734 467 kronor samt ersättning för rättegångskostnader om 810 027 kronor.

VA-nämnden bedömde att det inte var visat att översvämningen orsakat byggnaden totalskada och ansåg att fastighetsägarens yrkande om ersättning för rivning och återuppbyggnad skulle lämnas utan bifall. Fastighetsägaren tilldömdes ytterligare 183 129 kronor för lösöre och förlorade hyresintäkter.

Ärendet överklagades till Hovrätten som beslutade i ärendet den 4 april 2017. Hovrätten ändrade VA-nämndens beslut så att kommunen förpliktigas att be-

2017-05-03

tala 3 920 599 kronor för rivning och uppförande av ny byggnad på fastigheten inklusive ersättning för hyra av värmefläkt och avfuktare samt rättegångskostnader. Hovrätten finner, i jämförelse med VA-nämnden, det mer sannolikt att det är översvämningen den 4 maj 2010 som har orsakat att det har trängt ner avloppsvatten under byggnaden i en sådan mängd att sanering inte kan ske på annat sätt än genom rivning av befintlig byggnad, än att orsaken till att byggnaden inte kan användas är någon annan.

I samråd mellan Trygg Hansa, försäkringsbolagets advokat och Botkyrka kommun har Trygg Hansa beslutat att överklaga Hovrättens dom till Högsta domstolen. Överklagan är inlämnad och en ansökan om anstånd för att utveckla talan till den 23 maj har samtidigt lämnats. Beslut om prövningstillstånd i Högsta domstolen har inte meddelats.

Åsa Engwall
förvaltningschef

Linda Eyjen
VA-chef

Bilaga: Hovrättens dom i mål M4844-15, inklusive VA-nämndens beslut



SVEA HOVRÄTT
Rotel 0602

DOM
2017-04-04
Stockholm

Mål nr
M 4844-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Statens va-nämnds beslut 2015-05-08 i mål nr Va 598-12, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

Hadi Arghavani, 531023-2573
Glömstavägen 552
141 32 Huddinge

Ombud i hovrätten fram till 2017-02-27: Advokaten Walter Bergman
Box 7100
103 87 Stockholm

KLAGANDE OCH MOTPART

Botkyrka kommun
147 85 Tumba

Ombud: Advokaten Niklas Forsmark Helmer
Box 5573
114 85 Stockholm

SAKEN

Skadestånd

HOVRÄTTENS DOMSLUT

- Hovrätten ändrar Statens va-nämnds beslut under punkten 1 på så sätt att Botkyrka kommun förpliktas att till Hadi Arghavani betala 3 767 151 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på 3 751 551 kr från den 10 oktober 2012 till dess betalning sker och på 15 600 kr från den 12 oktober 2012 till dess betalning sker.
- Kommunen ska ersätta Hadi Arghavani för hans rättegångskostnader i hovrätten med 137 848 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1331186

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se				

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Hadi Arghavani har yrkat att hovrätten, med ändring av Statens Va-nämnds (Va-nämnden) beslut, ska förplikta Botkyrka kommun att till honom utge 5 891 551 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 10 oktober 2012 till dess full betalning sker. Hadi Arghavani har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Va-nämnden.

Botkyrka kommun har yrkat att hovrätten ska befria kommunen från skyldigheten att ersätta Hadi Arghavani med 50 000 kr för förstört lösöre, 117 529 kr för förlorade hyresintäkter och 15 600 kr för hyra av värmefläkt och avfuktare.

Parterna har motsatt sig varandras ändringsyrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

UTREDNING I HOVRÄTTEN

Hovrätten har tagit del av de förhör som i Va-nämnden hölls med Lars G Aberlind, Sven-Anders Lööv, Kristian Assia, Hassan Hosseini, Dan Cramling, Lars Sjöberg, Petter Jonsson och Bo Lastell genom uppspelning av ljudfil.

I hovrätten har omförhör hållits med Hadi Arghavani och vittnesförhör med Jan Persson, Lars Erik Ashton, Olle Buskas och Joakim Blomquist. Som nya vittnen i hovrätten har hörts Glenn Karlsson, Kjell Karlsson, Håkan Tärnholm, Kjell Åke Hällbom, Anders Nilsson, Jan Wetterholm och Sven Thunell. Hovrätten har även hållit syn på fastigheten Fittja 17:30 i Botkyrka kommun (fastigheten).

Skriftlig bevisning har lagts fram.

GRUNDER FÖR TALAN I HOVRÄTTEN

Parterna har i allt väsentligt anfört samma omständigheter som hos Va-nämnden med vissa tillägg och förtydliganden enligt följande.

Hadi Arghavani

På grund av stoppet i avloppsledningen den 4 maj 2010 strömmade avloppsvatten in i byggnaden och ca 30-40 centimeter avloppsvatten blev stående i källaren. Avloppsvatten trängde även ner i grunden under byggnaden dels genom ett dräneringsgaller utanför källardörren, dels genom ett antal hål i teknikutrymmet. På grund av mängden avloppsvatten blev den pump som fanns i pumpgropen i källargolvet överbelastad och gick sönder vilket fick till följd att avloppsvatten även den vägen trängde ner i grunden.

Efter översvämningen den 4 maj 2010 har det i februari 2012, våren 2013, våren 2015 och i januari 2016 inträffat ytterligare läckage i rörskarvarna på ledningarna inne i byggnaden. Dessa är följderna av översvämningen den 4 maj 2010 och har endast avsett läckage av relativt rent avloppsvatten såsom vatten från duschar.

Kommunen

Det ifrågasätts inte att byggnaden i tiden efter den 4 maj 2010 har drabbats av flera avloppsskador. Dessa har dock inte något samband med översvämningen den 4 maj 2010. När det gäller byggnadens grundläggning bestrids att det under bottenplattan skulle ha applicerats cellplast. Som alternativ orsak till eventuell totalskada görs gällande bristfällig konstruktion och grundläggning av byggnaden.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Inledning

I målet är det ostridigt att fastigheten den 4 maj 2010 utsattes för en översvämning som berodde på ett stopp i kommunens avloppsledning samt att kommunen enligt 45 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster är skyldig att ersätta den översvämnings-skada som berodde på stoppet i avloppsledningen. Botkyrka kommun har betalat ut viss ersättning till Hadi Arghavani och frågan i målet är om Hadi Arghavani har rätt till ersättning för rivning och uppförande av en ny byggnad samt om storleken på ersättningen för förlorade hyresintäkter, förstört lösöre och kostnad för hyra av värmefläkt och avfuktare.

Byggnadens grundläggning

Fastigheten är belägen nära Mälarens strand i Botkyrka kommun. På fastigheten finns en friliggande byggnad i två plan med källare som uppfördes år 2001. Bottenplattan och källarväggarna är utförda i platsgjuten betong och bottenplattan är grundlagd med plattans underkant ungefär i nivå med Mälarens medelvattennivå.

Inför uppförandet av byggnaden utförde geoteknikern Jan Wetterholm en geoteknisk undersökning varav framgår att marken, från markytan och nedåt, består av ca 0,7-1,5 meter fyllnadsjord som övergår i ca 1-1,5 meter mycket lös lera. Därunder består marken av löst lagrad siltrik friktionsjord. Av undersökningen framgår att tillräcklig bärighet för byggnaden kunde uppnås antingen genom pålning eller genom att leran schaktades bort och därefter ersattes med stenfyllning.

Hadi Arghavani har i hovrätten hänvisat till den geotekniska undersökningen samt uppgett att byggnaden är grundlagd enligt det sistnämnda alternativet. Han har förklarat att leran ersattes med stenskärv (större stenar) samt att det i bottenplattan inrättades en pumpgrop i vars botten ett rör, som leder ner i stenskarven, göts in. Till röret kopplades en pump vars funktion var att pumpa bort vatten från lagret med stenskärv. Med hjälp av pumpen hölls vattenytan i grundläggningen under

bottenplattans nivå. Hadi Arghavani har vidare uppgett att grundläggningen är förstärkt med 22 pålar vars funktion är att motverka horisontella rörelser som annars skulle kunna uppkomma på grund av byggnadens närhet till Mälaren. Av de fotografier som har getts in från byggnationen framgår att det är fråga om stålplålar.

Hadi Arghavani har under målets handläggning ändrat sina uppgifter om byggnadens grundläggning. Kommunen har hänvisat till att Hadi Arghavani i sin ansökan om stämning uppgav att byggnaden var pålad med 75 betongplålar samt att han i sitt förhör i Va-nämnden uppgav att byggnaden var pålad med 75 friktionsplålar ner till berg. Civilingenjör Lars Erik Ashton har uppgett att han, i samband med sin besiktning av fastigheten i mars 2012, fick information från Hadi Arghavani om att byggnaden var pålad med 75 plålar. Även arkitekten Kristian Assia har angett detta i sitt utlåtande från december 2013. Kommunen har också hänvisat till ett byggsamrådsprotokoll från den 8 september 2000 (reviderat den 9 april 2001) vari det står antecknat att byggnaden kommer att grundläggas med stödpålar till fast botten.

Enligt hovrättens bedömning är det besvärande för Hadi Arghavani att han i målet har lämnat olika uppgifter om byggnadens grundläggning. Hadi Arghavanis ombud har anfört att det kan bero på språkförbistringar och Hadi Arghavani har själv bestritt att han i Va-nämnden skulle ha sagt att byggnaden är pålad med 75 friktionsplålar. Oavsett detta får de uppgifter som Hadi Arghavani nu har lämnat om byggnadens grundläggning stöd av utredningen i övrigt.

Av Kjell Karlssons uppgifter framgår att markförhållandena är sådana att det inte har varit möjligt att påla till fast botten. Kjell Karlsson har uppgett att han år 2007 utförde borrhingsarbeten på fastigheten men att detta fick avbrytas efter ca 39-42 meter eftersom det inte gick att nå fast berg. Han har även uppgett att de plålar som syns på fotografierna från byggnationen inte är bärande i det siltiga material som finns under byggnaden annat än om de slås ner till berg.

Hovrätten kunde vid synen iaktta att det i det s.k. teknikutrymmet i källaren finns en pumpgröp samt att det i den finns ett rör som går ner under bottenplattan. Enligt hovrättens bedömning är det svårt att se att röret kan ha haft någon annan funktion än

att, på sätt som Hadi Arghavani uppgett, fungera som ett sugrör för pumpen så att vattennivån kunde hållas på lagom nivå under bottenplattan. Av den geotekniska undersökningen framgår även att marken mellan byggnadens grundläggning och Mälaren i huvudsak består av jordarterna lera och silt som kan antas vara tillräckligt täta så att det endast uppstår ett begränsat inläckage från Mälaren. Det skulle därmed vara möjligt att hålla nere vattennivån med en pump på det sätt som Hadi Arghavani har redogjort för. Hadi Arghavani har också påstått att konstruktionen fungerade väl fram till översvämningen och något som motsäger detta har inte kommit fram.

Översvämningens omfattning

Den 4 maj 2010 inträffade ett stopp i en av kommunens avloppsledningar utanför fastigheten. På grund av stoppet trängde avloppsvatten bakvägen in i Hadi Arghavanis källare. Hadi Arghavani har uppgett att han kom ner i källaren omkring kl. 09.00 på förmiddagen och att det då stod ca 40-50 centimeter avloppsvatten på golvet i det ca 100 kvadratmeter stora källarplanet. Han har uppgett att han därefter tog kontakt med kommunen. Som ett försök att begränsa översvämningen tryckte han ner en jacka i ledningen genom den inspektionsbrunn som finns utanför fastigheten.

Olle Buskas, som vid tillfället för översvämningen arbetade på kommunen, har uppgett att han kom ut till fastigheten på eftermiddagen den 4 maj 2010 samt att stoppet i ledningen lösgjordes ca kl. 14.00. Han har även uppgett att han hade varit i kontakt med Hadi Arghavani flera gånger per telefon innan han kom ut till fastigheten. Både Olle Buskas och Joakim Blomquist har uppgett att det stod ca 30 centimeter vatten i källaren när de kom ut till fastigheten. Joakim Blomquist har vidare uppgett att det luktade avlopp samt att han lämnade fastigheten kl. 20.00 på kvällen och att vattnet i källaren då hade pumpats bort.

Även om det finns en viss osäkerhet om hur länge översvämningen hade pågått innan stoppet åtgärdades omkring kl. 14.00 på eftermiddagen, bedömer hovrätten att det genom Hadi Arghavanis, Olle Buskas och Joakim Blomquists uppgifter är utrett att det var en stor mängd avloppsvatten som den 4 maj 2010 strömmade in i Hadi Arghavanis källare.

Ersättning för rivning och uppförande av en ny byggnadUtgångspunkter

Rätten till skadestånd förutsätter att det har uppstått en skada. Huvudprincipen är att bevisbördan för detta vilar på den skadelidande, i detta fall Hadi Arghavani, som har att bevisa både omfattningen och värdet av skadan (se Nordh, Bevisrätt B, s. 110).

Hadi Arghavani har påstått att byggnaden, till följd av översvämningen den 4 maj 2010, är totalskadad. Han har anfört att det inte är möjligt att åtgärda de skador som byggnaden fick i samband med översvämningen på annat sätt än genom rivning av befintlig byggnad. Han har hänvisat till att byggnaden fått sättningsskador samt att det har trängt ner avloppsvatten i grunden under byggnaden, vilket skadat grundläggningen så pass att den måste bytas ut.

Va-nämnden har prövat frågorna om skador och orsakssamband i ett sammanhang. Mot bakgrund av hur Hadi Arghavani har formulerat sin talan bedömer dock hovrätten att det är ändamålsenligt att först pröva frågan om byggnaden är totalskadad antingen genom de sättningsskador som Hadi Arghavani påstått att byggnaden fått eller på grund av att det, på sätt som Hadi Arghavani påstått, har trängt ner avloppsvatten i grunden under byggnaden så att grundläggningen skadats. Först om det bedöms utrett att byggnaden är totalskadad ska hovrätten pröva frågan om det finns ett orsakssamband mellan de påvisade skadorna och översvämningen den 4 maj 2010.

Sättningsskador m.m.

Enligt Hadi Arghavani har byggnaden till följd av översvämningen den 4 maj 2010 fått sättningsskador. Hadi Arghavani har förklarat att det i samband med översvämningen trängde ner avloppsvatten under byggnaden. Han har vidare uppgett att avloppsvattnet innehöll kemikalier från närliggande industrier samt att kemikalierna har fränt sönder det lager av cellplast som fanns under bottenplattan vilket medfört att byggnaden har sjunkit.

Till stöd för sitt påstående om att byggnaden har sjunkit har Hadi Arghavani åberopat mätningar från år 2001, år 2014, år 2015 och år 2016. Enligt Hadi Arghavani visar en jämförelse mellan den mätning som utfördes år 2001 och den mätning som utfördes år 2016 att byggnaden har sjunkit sammanlagt ca 26 cm.

Vid bedömningen av vilka slutsatser som kan dras av de genomförda mätningarna ska beaktas att de har utförts av olika personer. Glenn Karlsson, som utförde mätningen år 2016, har uppgett att han har använt samma mätpunkt och teknik som hans kollega Joakim Olsson använde vid den mätning som utfördes år 2015. Glenn Karlsson har dock inte varit i kontakt med Lars Sjöberg som utförde mätningen år 2014. Det saknas även närmare utredning om det vid mätningarna år 2014 och år 2001 användes samma metod och mätpunkt. Med hänsyn härtill bedömer hovrätten att det endast är de mätningar som utfördes år 2015 och år 2016 som kan läggas till grund för en bedömning av om byggnaden har sjunkit. Av nämnda mätningar framgår att byggnaden under en period av ca sju månader har sjunkit ca fem centimeter.

Kristian Assia har förklarat att risken med att en byggnad sätter sig är att det kan uppstå skador i bottenplattan och bjälklaget. Besiktningsmannen Lars G Aberlind har även uppgett att han vid sitt besök i april 2014 iakttog skador i form av bl.a. sprickbildning och dörrar som kärvade. Även Kristian Assia och byggingenjör Jan Persson har vid sina besök i december 2013 respektive i februari 2014 iakttagit liknande skador. Det saknas dock närmare utredning om huruvida nämnda skador medför att byggnaden måste rivras eller om skadorna kan åtgärdas på annat sätt. Det kan inte heller anses utrett att byggnadens konstruktion är så pass skadad av sättningarna att byggnaden av det skälet måste rivras.

Sammanfattningsvis bedömer hovrätten inte att Hadi Arghavani har styrkt sitt påstående om att byggnaden, till följd av att den har drabbats av sättningsskador, är totalskadad. Vid denna bedömning saknas anledning för hovrätten att i den här delen pröva frågan om orsakssamband.

Avloppsvatten i grunden under bottenplattan

Till stöd för sitt påstående om att byggnaden är totalskadad till följd av att det har trängt ner avloppsvatten i grunden under byggnaden har Hadi Arghavani bl.a. åberopat förhör med och utlåtande av besiktningsmannen Lars G Aberlind, Sven-Anders Lööf och Kristian Assia som vid flera tillfällen besökt fastigheten.

Lars G Aberlind har uppgett att han vid sina besök i augusti och i december 2010 främst reagerade på förhöjda fuktvärden och den lukt som fanns inne i byggnaden samt på att kaklet i källaren var kladdigt och buktade ut. Inledningsvis föreslog han därför avfuktning och sanering samt demontering och återuppförande av väggar. I november 2011 besökte han fastigheten på nytt och kunde då konstatera att problemen med lukt kvarstod trots att Hadi Arghavani hade vidtagit vissa saneringsåtgärder.

Lars G Aberlind har vidare uppgett att det vid hans besök på fastigheten i november 2011 hade bilats upp ett hål nedanför källartrappan varigenom han kunde iaktta att det under bottenplattan stod vatten och slam som hade en elak lukt. Han gjorde därför bedömningen att det sannolikt fanns avloppsvatten och avloppsslam under hela grundkonstruktionen. Även Sven-Anders Lööf har uppgett att han, genom de hål som i december 2011 hade tagits upp i bottenplattan, kunde iaktta att det stod avloppsvatten under bottenplattan. Sven-Anders Lööfs och Lars G Aberlinds uppgifter bekräftas av det utlåtande som lämnats av Leif Jansson varav det framgår att både det stora hålet vid källartrappan och provhålen i början av januari 2012 var fyllda med förorenat vatten. Leif Jansson har visserligen inte hörts i målet men hovrätten bedömer att det genom de uppgifter som Sven-Anders Lööf och Lars G Aberlind har lämnat är utrett att det i slutet av år 2011 stod avloppsvatten i grunden under bottenplattan. Vad kommunen anfört om att det inte tagits prover på vattnet föranleder inte någon annan bedömning.

Sven-Anders Lööf har i sitt utlåtande från december 2011 konstaterat att singellagret under grunden är kontaminerat av avloppsvatten vilket enligt honom är orsaken till luktföroreningarna i källaren. Även Lars G Aberlind har förklarat att det finns flera risker med att avloppsvatten blir ståendes under en byggnad och han har bl.a. hänvisat

till risken för hälsoproblem samt risken för att det kapillära skiktet i grunden blir kontaminerat och förstört. Hovrätten instämmer i den riskbedömning som Lars G Aberlind har gjort och bedömer att åtgärder måste vidtas för att sanera grunden från det avloppsvatten som har blivit ståendes under bottenplattan.

När det gäller frågan om vilka åtgärder som kan vidtas för att sanera grunden har både Lars G Aberlind och Sven-Anders Lööf i sina utlåtanden från slutet av år 2011 gjort bedömningen att byggnaden måste rivas. Även Kristian Assia har bedömt att grundläggningen måste tas bort. Han har uppgett att det eventuellt skulle kunna göras genom att hela byggnaden lyfts bort men har samtidigt förklarat att det är ett komplicerat ingrepp som försvåras av att byggnaden är pålad och har en källare. I likhet med Lars G Aberlind och Sven-Anders Lööf är hans förslag därför istället att byggnaden rivs.

Mot den bedömning som Lars G Aberlind, Sven-Anders Lööf och Kristian Assia har gjort ska visserligen ställas att Lars Erik Ashton inte bedömt att det är nödvändigt att riva byggnaden. Lars Erik Ashton har förklarat att det bör vara möjligt att schakta upp ett utrymme på respektive sida om byggnaden och att därefter tillsätta nytt vatten och kalk samt spola runt samtidigt som avloppsvattnet sugts bort. Lars Erik Ashton har dock uppgett att han inte har någon erfarenhet av den föreslagna åtgärden. Enligt den bedömning som Sven-Anders Lööf gjort i sitt utlåtande från december 2011 är det inte heller tillräckligt att endast pumpa bort avloppsvattnet eftersom varje sten i stenlagret är kontaminerad.

Kommunen har även invänt att det avloppsvatten som blivit ståendes under byggnaden skulle kunna åtgärdas genom självrensning av Mälarens vatten. Av den geotekniska undersökning som Jan Wetterholm utfört framgår emellertid att marken under byggnaden består av relativt täta jordarter innebärandes att stenskarven inte i någon större utsträckning kan självsaneras av Mälarens vatten.

Sammantaget instämmer hovrätten i den bedömning som Lars G Aberlind, Sven-Anders Lööf och Kristian Assia har gjort om att byggnaden måste rivas för att grundläggningen därefter ska kunna saneras från det avloppsvatten som blivit ståendes under bottenplattan. Hadi Arghavani har därmed visat att skadan är av sådant slag att

den inte kan åtgärdas på annat sätt än genom rivning av befintlig byggnad. Byggnaden är därmed totalskadad. Den omständigheten att Hadi Arghavani har uppgett att han, för det fallet att han skulle förlora målet i hovrätten, har funderat på möjligheten att fylla källaren med cellplast och betong och därefter endast använda resterande del av byggnaden, innebär inte att den skadade egendomen återställs och medför därför inte någon annan bedömning av frågan om byggnaden är totalskadad.

Orsakssamband

Bevisbörda och beviskrav

Hadi Arghavani har bevisbördan för sitt påstående om att det är översvämningen den 4 maj 2010 som är orsaken till att byggnaden är totalskadad och måste rivas. Hovrätten instämmer i Va-nämndens bedömning att beviskravet i detta fall bör formuleras som att det ska framstå som klart mera sannolikt att skadeorsaken är den som Hadi Arghavani har påstått än att den är någon annan (se t.ex. NJA 1991 s. 481 och NJA 1993 s. 764).

Har översvämningen orsakat att avloppsvatten trängt ner i grunden under byggnaden?

Hadi Arghavani har påstått att det i samband med översvämningen den 4 maj 2010 trängde ner avloppsvatten under byggnaden dels genom de hål och den pump som fanns i det s.k. teknikutrymmet i källaren, dels genom det dräneringsgaller som vid tillfället för översvämningen fanns utanför källardörren. Han har förklarat att det strömmade ut avloppsvatten från källaren när han öppnade dörren samt att han därefter inte kunde stänga den.

Vid synen kunde hovrätten iaktta att det i teknikutrymmet finns flera mindre hål. Hovrätten bedömer dock att det finns en osäkerhet i frågan om vilka hål som fanns vid tillfället för översvämningen samt om dessa var öppna. Hovrätten bedömer inte heller att det är klarlagt på vilket sätt avloppsvatten skulle ha trängt ner genom röret under den pump som fanns i teknikutrymmet och bedömer i vart fall att det finns en osäkerhet om vilken mängd avloppsvatten som det kan ha varit fråga om.

När det gäller påståendet om att avloppsvatten trängde ner genom dräneringsgallret utanför källardörren har kommunen hänvisat till Lars Erik Ashton som uppgett att det är fråga om ett mindre utrymme som måste ha satts igen av slammet från avloppsvattnet. Det kan därför, enligt Lars Erik Ashton, inte ha varit fråga om några större mängder avloppsvatten. Kommunen har vidare invänt att marken var vattenmättad innebärandes att avloppsvattnet inte kan ha trängt in under byggnaden.

Även om det har varit fråga om ett mindre utrymme var det, som hovrätten tidigare har konstaterat, en stor mängd avloppsvatten som strömmade in i källaren innan stoppet i kommunens ledning avhjälpes omkring kl. 14.00 på eftermiddagen den 4 maj 2010. Hadi Arghavani har även uppgett att han öppnade källardörren omkring kl. 09.00 och att det då strömmade ut avloppsvatten från källaren. Det är visserligen inte möjligt att få full klarhet i frågan om vilken nivå vattenytan under byggnaden hade vid tillfället för översvämningen. Den pump som enligt Hadi Arghavani fanns i teknikutrymmet har emellertid haft som funktion att tillse att det alltid skulle finnas ett luftfyllt utrymme under bottenplattan vilket motsäger kommunens invändning om att marken var vattenmättad. Skärvsten är dessutom en grov stenfraktion innebärandes att sannolikheten för igensättning, på sätt som Lars Erik Ashton påstått, får bedömas vara låg.

Till skillnad från Va-nämnden bedömer hovrätten att Hadi Arghavani har visat att förhållandena varit sådana att det har funnits förutsättningar för avloppsvatten att framförallt genom dräneringsgallret tränga in under byggnaden. Detta stöds även av Sven-Anders Lööfs och Lars G Aberlinds uppgifter varav framgår att det i slutet av år 2011 stod avloppsvatten under bottenplattan innebärandes att avloppsvatten vid något tillfälle måste ha trängt in under byggnaden. I målet har det förvisso förekommit uppgifter om senare läckage men dessa har inträffat först efter Lars G Aberlinds och Sven-Anders Lööfs iakttagelser i november respektive december 2011.

Av den geotekniska undersökningen framgår även att marken runt och under grundläggningen består av de täta jordarterna lera och silt. Markförhållandena har därmed varit sådana att de har försvårat för avloppsvattnet att dränera ut mot Mälaren

vilket stöder Hadi Arghavanis påstående om att avloppsvattnet, efter översvämningen den 4 maj 2010, blev ståendes i skärerstenen under bottenplattan. Som redogjorts för har grunden inte kunnat självsaneras av Mälarens vatten vilket i sig ger stöd åt Sven-Anders Lööfs bedömning om att stenlagret i december 2011 var kontaminerat av avloppsvatten.

Kommunen har som alternativ skadeorsak påstått att den uppkomna skadan kan ha berott på brister i byggnadens konstruktion och grundläggning. Olle Buskas har även förklarat att det inte är tillåtet att med pump avleda vatten från grunden till kommunens spillvattenledning på sätt som Hadi Arghavani har redogjort för. Även Lars Erik Ashton har i sitt utlåtande från maj 2012 angett att i de fall rivning framförs som en lämplig åtgärd synes detta vara mot bakgrund av hur bygglovets på fastigheten har beviljats. Hovrätten, som noterar att byggnaden har en ovanlig grundkonstruktion men att grundläggning skett i enlighet med ett av de alternativ som Jan Wetterholm föreslog inför uppförandet av byggnaden, bedömer dock inte att det har framkommit på vilket sätt eventuella brister i byggnadens konstruktion och grundläggning, eller eftersatt underhåll, skulle kunna utgöra en alternativ orsak till att avloppsvatten har blivit ståendes under byggnaden på sätt som hovrätten funnit. Hadi Arghavani har också påstått att konstruktionen, i nu aktuellt hänseende, fungerade väl fram till översvämningen och något som motsäger detta har inte kommit fram.

Vid en samlad bedömning av den bevisning som har lagts fram i målet finner hovrätten, till skillnad från Va-nämnden, att det är klart mera sannolikt att det är översvämningen den 4 maj 2010 som har orsakat att det har trängt ner avloppsvatten under byggnaden i en sådan mängd att sanering inte kan ske på annat sätt än genom rivning av befintlig byggnad, än att orsaken är någon annan.

Ersättning

Hovrätten har i målet kommit fram till att byggnaden till följd av översvämningen den 4 maj 2010 är totalskadad. Hadi Arghavani har därmed rätt till ersättning för rivning och uppförande av en ny byggnad.

Vid beräkningen av det yrkade beloppet har Hadi Arghavani utgått från en kostnadsberäkning utförd av byggingenjör Leif Jansson varav det framgår att kostnaden för rivning och borttransport av massor uppgår till 290 000 kr samt att kostnaden för uppförande av ett likvärdigt hus med dagens standard uppgår till 6 200 000 kr. Hadi Arghavani har även åberopat en kostnadsutredning utförd av byggingenjören och värderaren Jan Persson varav det framgår att kostnaden för rivning uppgår till 1 084 200 kr och att kostnaden för uppförande av en likvärdig byggnad uppgår till 5 766 750 kr.

Leif Jansson har inte närmare angett vilka kostnadsposter som ingår i hans kostnadsberäkning vilket gör att det inte går att kontrollera hur beräkningen är gjord. Leif Jansson har inte heller hörts i målet. Jan Persson har på ett detaljerat sätt angett vilka kostnadsposter som ingår i hans beräkning. Eftersom det har framkommit att byggnaden inte är grundlagd genom pålning på det sätt som antogs i Va-nämnden är det dock fel att i beräkningen ta med en kostnad om 825 000 kr för 75 pålar. Enligt hovrätten framstår även den av Jan Persson framräknade kostnaden för rivning som väl hög.

Mot Jan Perssons kostnadsutredning ska även ställas den värdering som civilingenjören och värderaren Petter Jonsson har gjort för kommunens räkning. Petter Jonsson har i sin värdering kommit fram till att återanskaffningsvärdet för byggnaden uppgår till 4 200 000 kr vilket även är det belopp som i andra hand har vitsordats av kommunen. Till skillnad från Jan Persson har Petter Jonsson gjort ett avdrag för ålder och bruk och han har inte heller tagit med en kostnad för pålning i sin beräkning. Inte heller i övrigt har det framkommit några bärande skäl för att Jan Perssons kostnadsutredning ska ha företräde framför Petter Jonssons värdering.

Sammantaget bedömer hovrätten inte att Hadi Arghavani har visat att kostnaden för rivning och uppförande av en ny byggnad överstiger det belopp om 150 000 kr för rivning och 4 200 000 kr för uppförande av en ny byggnad som i andra hand har vitsordats av kommunen. Hovrätten bedömer emellertid inte att utredningen ger tillräckligt stöd för kommunens påstående om att delar av den befintliga byggnaden, till ett värde om 500 000 kr, skulle kunna återanvändas. Av Jan Perssons uppgifter

framgår att dörrar och fönster var i ett dåligt skick. Jan Persson har även förklarat att ett återanvändande av byggnadsmaterial förutsätter frakt och förvaring samt att det i normalfallet är mer tids- och kostnadseffektivt att använda nya produkter.

Jämkning

Kommunen har påstått att Hadi Arghavani, genom att inte vidta några åtgärder för sanering av det avloppsvatten som trängt in under grunden, har underlåtit att göra vad som skäligen kan krävas av honom för att begränsa skadan. Enligt kommunen ska skadeståndet därför, i första hand, jämkas till noll kr.

Av Hadi Arghavani, Lars G Aberlinds och Sven-Anders Lööfs uppgifter framgår att det var först i slutet av år 2011 som det uppmärksammades att det stod avloppsvatten under bottenplattan. Därefter gjorde både Lars G Aberlind och Sven-Anders Lööf bedömningen att byggnaden behövde rivas. Med hänsyn härtill, samt med beaktande av att Lars G Aberlind inledningsvis endast rekommenderade Hadi Arghavani att vidta saneringsåtgärder inne i källaren, bedömer hovrätten inte att Hadi Arghavani kan anses ha underlåtit att göra vad som skäligen kan krävas av honom för att begränsa skadan. Det saknas därför grund för jämkning.

Ersättning för förlust av hyresintäkter

I Va-nämnden tillerkändes Hadi Arghavani ersättning för förlust av hyresintäkter under en period av sex månader med totalt 117 529 kr. Kommunen har överklagat Va-nämndens beslut samt anfört att Hadi Arghavani inte har styrkt att hans förlust överstiger den ersättning om 142 500 kr som redan har betalats ut av kommunen.

Hadi Arghavani har bl.a. åberopat hyresavtal för maj 2010 samt ett hyresavtal som tecknats mellan honom och Abolfazl Fazeli. Av de åberopade hyresavtalen framgår att Hadi Arghavani i maj aviserat hyra till ett totalt belopp om 23 500 kr. Hadi Arghavani har förklarat att hyran för Abolfazl Fazeli rätteligen uppgick till 26 000 kr samt att de hade kommit överens om att sätta ned hyran under en period. Utöver hyresavtalet med Abolfazl Fazeli har det inte åberopats några andra hyresavtal. Ingen av hyresgästerna

har heller hörts i hovrätten. Med beaktande härav bedömer hovrätten inte att Hadi Arghavani, mot kommunens bestridande, har styrkt sitt påstående om att hans förlust av hyresintäkter överstiger det belopp som har betalats ut av kommunen. Va-nämndens beslut ska därför, i den här delen, ändras i enlighet med kommunens yrkande.

Ersättning för förstört lösöre

I Va-nämnden tillerkändes Hadi Arghavani ersättning för förstört lösöre med 50 000 kr. Kommunen har överklagat Va-nämndens beslut samt anfört att kommunen har ersatt Hadi Arghavani med 175 000 kr för förstört lösöre och att han inte har rätt till ytterligare ersättning.

Enligt Hadi Arghavani överstiger värdet på det förstörda lösöret den ersättning som har betalats ut av kommunen. Han har till stöd för sitt påstående åberopat en värdering utförd av Hassan Hosseini och en värdering utförd av Ingvar Nyberg.

Mot de två värderingar som Hadi Arghavani har åberopat ska ställas den värdering som utförts av Bo Lastell och som har legat till grund för beräkningen av den ersättning som kommunen har betalat ut till Hadi Arghavani. I målet är det endast Hassan Hosseini och Bo Lastell som har hörts och det har därför inte varit möjligt att närmare kontrollera hur Ingvar Nyberg har gått till väga vid sin värdering. Bo Lastell har visserligen inte sett allt lösöre utan har endast tagit del av den förteckning som upprättats. Till skillnad från Hassan Hosseini är han emellertid förordnad som besiktningsman av Svenska Handelskammaren och hovrätten bedömer inte att Hassan Hosseinis uppgifter kan ges företräde framför Bo Lastells uppgifter. Vid dessa förhållanden kan Hadi Arghavani inte anses ha styrkt sitt påstående om att värdet av det förstörda lösöret överstiger den ersättning som har betalats ut av kommunen. Va-nämndens beslut ska därför, i den här delen, ändras i enlighet med kommunens yrkande.

Ersättning för hyra av värmefläkt och avfuktare

I Va-nämnden tillerkändes Hadi Arghavani ersättning för hyra av värmefläkt och avfuktare med 15 600 kr. Kommunen har överklagat Va-nämndens beslut samt anfört att Hadi Arghavani inte har styrkt sin skada.

Hadi Arghavani har påstått att hans kostnad för hyra av avfuktare och värmefläkt överstiger den ersättning som har betalats ut av kommunen. Han har till stöd för sitt påstående åberopat en faktura varav det framgår att han, mellan den 15 juni 2010 och den 15 juni 2011, har hyrt tre värmefläktar och sex avfuktare.

Kommunen har invänt att ett år utgör en orimligt lång tid samt att kommunen redan har ersatt Hadi Arghavani med 15 600 kr motsvarande sex månaders hyrestid. Även om ett år utgör en förhållandevis lång tid framgår det av Lars G Aberlinds uppgifter att de mätningar som gjordes i december 2010 indikerade en förhöjd luftfuktighet i delar av källaren. Med hänsyn härtill, samt med beaktande av de skador som senare kunnat identifieras, bedömer hovrätten att Hadi Arghavani har styrkt sitt påstående om att det, efter den period om sex månader som kommunen betalat ut ersättning för, fanns ett fortsatt behov av värmefläktar och avfuktare. Hovrätten instämmer därför i Va-nämndens bedömning att kommunen är skyldig att utge ersättning med 15 600 kr till Hadi Arghavani. Va-nämndens beslut ska därför, i den här delen, fastställas.

Sammanfattning

Hovrättens bedömning innebär att kommunen ska utge ersättning till Hadi Arghavani med 150 000 kr för rivning och 4 200 000 kr för uppförande av en ny byggnad på fastigheten. I enlighet med Hadi Arghavanis yrkande ska avdrag göras för den ersättning om 598 449 kr som redan har betalats ut av kommunen och som inte avsett lösöre eller ersättning för andra kostnader. Kommunen ska också, i enlighet med Va-nämndens beslut, utge ersättning till Hadi Arghavani med 15 600 kr för hyra av värmefläkt och avfuktare. Det sammantagna beloppet uppgår till 3 767 151 kr.

Hadi Arghavani har yrkat ersättning för ränta från dagen för delgivning av stämningsansökan, dvs. den 10 oktober 2012. Kommunen har vitsordat beräkningen såsom skälig. I enlighet med Va-nämndens beslut, som i den delen endast har överklagats av kommunen, ska dock räntan på det belopp som avser ersättning för hyra av värmefläkt och avfuktare utgå från den 12 oktober 2012.

Rättegångskostnader

Tillämplig lag

Den 1 januari 2016 upphörde lagen (1976:839) om Statens va-nämnd att gälla. Enligt övergångsbestämmelserna gäller dock den upphävda lagen fortfarande för mål som liksom detta mål har avgjorts av Va-nämnden före den 1 januari 2016.

Rättegångskostnader i Va-nämnden

Hovrätten instämmer i Va-nämndens bedömning om att det saknas särskilda skäl för att enligt 14 § andra stycket i lagen om Statens va-nämnd tillerkänna Hadi Arghavani ersättning för hans rättegångskostnader i Va-nämnden. Va-nämndens beslut ska därför, i den här delen, fastställas.

Rättegångskostnader i hovrätten

Enligt 21 § andra stycket i lagen om Statens va-nämnd ska rättegångsbalkens bestämmelser om ansvar för rättegångskostnader tillämpas i mål som har överklagats till hovrätten. Utgångspunkten är att ansvaret ska fördelas efter hur mycket parten vunnit och förlorat i hovrätten (se 18 kap. 15 § rättegångsbalken).

Tyngdpunkten i processen har gällt frågan om byggnaden är totalskadad till följd av översvämningen den 4 maj 2010 och i den delen har Hadi Arghavani vunnit framgång med sitt överklagande. Även om värderingen av skadan jämförelsevis har upptagit en mindre del av processen ska det, vid fördelningen av kostnadsansvaret för rättegångskostnader, beaktas att Hadi Arghavani beloppsmässigt endast vunnit

framgång med ungefär två tredjedelar av sitt yrkande. Vidare ska beaktas att kommunen, i fråga som sitt eget överklagande, har vunnit en större del än Hadi Arghavani. Av ovan nämnda anledningar bedömer hovrätten att skyldigheten för kommunen att ersätta Hadi Arghavanis rättegångskostnader bör jämkas till två tredjedelar av det yrkade beloppet om 311 773 kr. Skäligheten av det yrkade beloppet har vitsordats av kommunen.

Kommunen har även yrkat att Hadi Arghavani, oavsett utgången i målet, ska förpliktas ersätta del av kommunens rättegångskostnader på grund av vårdslös processföring. Kommunen har anfört att Hadi Arghavani har ändrat och kommit med flera nya uppgifter i hovrätten samt att han på ett ostrukturerat sätt har gett in omfattande ny bevisning vilket orsakat merkostnader för kommunen.

Enligt 18 kap. 6 § rättegångsbalken ska en part som genom vårdslöshet eller försummelse vållat kostnad för motparten ersätta denna kostnad, oavsett hur rättegångskostnaderna i övrigt ska fördelas.

Hadi Arghavani har inledningsvis fört sin talan själv och hovrätten bedömer därför inte att hans sätt att strukturera sina inledande skrivelser kan anses vara vårdslöst i den mening som avses i 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Hadi Arghavani har emellertid i hovrätten kommit med flera nya sakuppgifter bl.a. angående byggnadens konstruktion och grundläggning vilket kommunen behövt bemöta och förhålla sig till. Det har varit fråga om uppgifter som Hadi Arghavani själv har kommit med och hans agerande i detta avseende kan inte ursäktas av att han är privatperson. I Va-nämnden anförde Hadi Arghavani att byggnaden var pålad med 75 pålar medan han i hovrätten har uppgett att byggnaden istället är grundlagd genom urgrävning. I Va-nämnden uppgav Hadi Arghavani även, till skillnad från Olle Buskas och Joakim Blomquist, att det stod ca 1,5 meter avloppsvatten i källaren. I hovrätten föranledde detta att omförhör behövde hållas med Olle Buskas och Joakim Blomquist för att undvika en tilltrossituation enligt 50 kap. 23 § rättegångsbalken. Hadi Arghavani har senare ändrat sina uppgifter till att mer överensstämmer med de uppgifter som Olle Buskas och Joakim Blomquist lämnat. Målet var även utsatt till fem dagars huvudförhandling i december 2016 men huvudförhandlingen fick ställas in på grund av att Hadi Arghavani i ett sent

skede åberopade ny bevisning i form av en ny utredning samt förhör med en ny privat sakkunnig. Under huvudförhandlingen i hovrätten spelade Hadi Arghavani även upp en annan film än den som han under handläggningen gett in och åberopat som bevisning i målet.

Enligt hovrättens bedömning har Hadi Arghavani agerat vårdslöst i den mening som avses i 18 kap. 6 § rättegångsbalken vilket har orsakat kostnader för kommunen. Hovrätten bedömer att dessa kostnader uppgår till 70 000 kr vilket bör frånräknas den ersättning för rättegångskostnader som kommunen ska betala till Hadi Arghavani (se Ekelöf, Rättegång III, 7:e uppl., s. 292). Sammanfattningsvis ska kommunen ersätta Hadi Arghavanis rättegångskostnader med 137 848 kr. Det följer av lag att ränta ska utgå på beloppet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2017-05-02

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Roger Wikström, tekniska rådet Dag Ygland samt tf. hovrättsassessorn Erika Löwhagen, referent.

STATENS VA-NÄMND

BESLUT

BVa 45

2015-05-08
Stockholm

Va 598/12

SVEA HOVRÄTT
060203

INKOM: 2017-04-04
MÅLNR: M 4844-15
AKTBIL: 170

SÖKANDE

Hadi Arghavani
Fågelviksvägen 24
145 53 Norsborg

Ombud: Advokaten Bo Sääf
Celsus Advokatbyrå
Box 7100
103 87 Stockholm

MOTPART

Botkyrka kommun
147 85 Tumba

Ombud: Advokaterna Niklas Forsmark Helmer och Linda
Kahver
White & Case Advokat AB
Box 5573
114 85 Stockholm

SAKEN

Skadestånd

VA-NÄMNDENS AVGÖRANDE

1. Va-nämnden förpliktar Botkyrka kommun att till Hadi Arghavani betala 183 129 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 12 oktober 2012 till dess betalning sker.
2. Vardera parten ska bära sin rättegångskostnad.

BAKGRUND, YRKANDEN M.M.

Hadi Arghavani äger fastigheten Botkyrka Fittja 17:30, som ligger inom verksamhetsområdet för Botkyrka kommuns allmänna va-anläggning. Den 4 maj 2010 utsattes fastigheten för en översvämning. Fastighetens förhållanden m.m. framgår av karta och planritningar ab. 3-5, beslutsbilaga 1-3.

Fastigheten var obebyggd innan Hadi Arghavani köpte fastigheten. Efter erhållande av bygglov uppfördes fastigheten av bl.a. Hadi Arghavanis byggfirma år 2001.

Hadi Arghavani har uppgett följande avseende förhållandena på fastigheten. På fastigheten finns en uppförd bostad med boarea 200 m², biarea om 100 m² samt uthus om 30 m² som används som bostadshus. Hadi Arghavani bedrev entreprenadverksamhet på fastigheten genom den enskilda firman Hadi Arghavani Bygg & Fastigheter. Hadi Arghavani hyrde även ut lokaler i fastigheten till hyresgäster som bedrev restaurangverksamhet på botten-våningen och i källarplanet på 120 m² av fastighetens stora byggnad, samt till fyra bostadslägenheter i den stora byggnaden på fastigheten. Hadi Arghavani var själv bosatt i en förmånslägenhet i den stora byggnaden på fastigheten. I en mindre byggnad på fastigheten har en lägenhet hyrts ut. Förbindelsepunkten mellan anläggningarna är lokaliserad till p. A i ab. 4. Fastighetens enskilda avloppsledningar ansluter till fastighetens bostadshus ca 1 m över källargolvet vid p. B. Fastighetens stora bostadshus är beläget ovan Mälarnivå.

Kommunen har inte ifrågasatt ovanstående uppgifter om fastighetens faktiska förhållanden.

Parterna har uppgett att det är ostridigt att viss ersättning för sanering och återställning m.m. efter översvämningen år 2010 har reglerats. Saneringen gällde endast källare och ytskikt. Vidare är parterna ense om att källargolvet bestod av gjuten betongplatta.

Hadi Arghavani har yrkat att Statens va-nämnd ska förplikta Botkyrka kommun att till honom utge 6 734 467 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dag för delgivning av stämningsansökan (10 oktober 2012) till dess full betalning sker. Hadi Arghavani har vidare yrkat att Va-nämnden förpliktar kommunen att ersätta honom för rättegångskostnader om 810 027, varav 465 000 kr avser ombudsarvode, 18 000 kr utlägg för vittnesersättning, 2 569 kr för tolkersättning, 1 750 kr för resor och 160 702 kr för utlägg i enlighet med fakturor samt 162 006 kr för mervärdesskatt. Skälet till Hadi Arghavanis yrkande om ersättning för rättegångskostnader är att han fått bära en tung utredningsbörda i målet.

Kommunen har bestridit yrkandet. Kommunen har vitsordat skäligheten i yrkad ränta. För det fall nämnden skulle finna att byggnaden är totalskadad till följd av översvämningen den 4 maj 2010, har kommunen vitsordat ett belopp om 150 000 kr för rivning som skäligt i och för sig. När det gäller uppförande av ny byggnad har kommunen i första hand vitsordat ett belopp om 3,7 miljoner kr (exkl. mervärdesskatt) och i andra hand ett belopp om 4,2 miljoner kr (exkl. mervärdesskatt). Från nämnda belopp ska naturligtvis avdrag göras för den ersättning som försäkringsbolaget Trygg-Hansa redan betalat ut till Hadi Arghavani. Kommunen har bestridit yrkandet om rättegångskostnader och har överlämnat frågan om skäligheten av yrkad ersättning till nämndens bedömning. Kommunen å sin sida yrkar ersättning för rättegångskostnader om 200 000 kr, varav 175 000 kr avser ombudsarvode och 25 000 kr för utlägg.

Under handläggningens gång har delar av skadeståndsyrkandena reglerats av kommunen. Det som således återstår av yrkat belopp fördelar sig enligt följande.

1. Rivning och uppförande av ny byggnad:	5 891 589 kr	VA
2. Lösöre:	370 945 kr	0
3. Silkesmatta och råvaror:	74 000 kr	50 000
4. Förlust hyresintäkter:	333 000 kr	0
5. Restaurering av värdehandlingar:	49 333 kr	117529
6. Värmebläkt och avfuktare:	15 600 kr	0
	<u>6 734 467 kr.</u>	15 600

PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN

Hadi Arghavani har utvecklat talan enligt följande.

Den 4 maj 2010 kl. 09.00 inträffade ett stopp i en avloppsledning tillhörande en allmän va-anläggning för vilken Botkyrka kommun ansvarar.

Avloppsledningen är ansluten till fastighetsägarens enskilda anläggning. På grund av stoppet i avloppsledningen kom byggnaden på fastigheten att översvämmas av avloppsvatten och avloppslera. Översvämningen har orsakats av att Botkyrka kommun åsidosatt underhållsskyldigheten enligt lagen om allmänna vattentjänster. Översvämningen har inneburit att Hadi Arghavani orsakats sakskada och ren förmögenhetsskada. Skada för vilken Hadi Arghavani inte erhållit ersättning uppgår till omstämt belopp. Botkyrka kommun är i egenskap av huvudman för den allmänna va-anläggningen ansvarig för skadan och ska ersätta densamma fullt ut till yrkat belopp.

Grund för ränta framgår av räntelagen.

Det inträffade stoppet i avloppsledningen var ca 500 m bortom ledningens spolbrunn (ab. 4 p. C). På grund av stoppet uppstod ett s.k. "bakfall" i avloppsledningen, vilket innebar att avloppsvatten och avloppslera trängde in i fastighetens byggnad genom avloppsrören som anslutits till den kommunala va-anläggningen. Det var hundratals m³ avloppsvatten som gick upp ca 1,5 m över källargolvet. Översvämningen anmäldes direkt till kommunen. På hela vändplanen, tomten och vägarna var det fullt med slam.

Avloppsvatten och avloppslera har dessutom läckt in under grunden på byggnaden genom källardörren, bakom väggar, in i elledningar etc. Grunden under huset är pålad med 75 st. betongpålar. Giftiga och kontaminerade ämnen har därvid även läckt in i huset från närliggande industrifastigheter. I källarplanet har Hadi Arghavani förvarat lösöre till betydande belopp.

Botkyrka kommun anlände till fastigheten först kl. 16.00 samma dag. Kl. 21.00 löstes proppen i den kommunala avloppsledningen. Natten

mellan den 4 och 5 maj 2010 skickade kommunen ut pumpar till fastigheten för att pumpa ut avloppsvattnet ur byggnaden. Avloppsledningarna hade stängts. Dagen efter stoppet kom avloppsvatten att rinna ut på källargolvet från väggar m.m., vilka översvämmats av avloppsvatten i och med läckaget. Ett 20 cm tjockt täcke av svart avloppslera fanns kvar i källaren. Problemet återkom under ca en månads tid. Allt lösöre var kontaminerat av avloppsslammet.

Dagen efter översvämningen har Botkyrka kommun hänvisat till sitt försäkringsbolag Trygg-Hansa för ersättning av skadan. Trygg-Hansa har därvid konstaterat att det föreligger en ersättningsgill skada - varvid orsakssamband mellan uppkommen skada på ledningen och översvämningen konstaterats samt har då bestämt försäkringsbeloppet till 679 661 kr vilket utbetalades. Som skäl för den slutliga ersättningen har Trygg-Hansa, efter inhämtande av besiktningsutlåtande, ansett att reparationsarbeten är tillfyllest för att återställa fastigheten efter skadan. Under år 2010 sanerades källarplanet i bostadshuset på fastigheten. Saneringen pågick under ca 1 månads tid. Hadi Arghavani har hos Botkyrka kommun ansökt om lov att riva byggnaden på fastigheten. Rivningslov har meddelats den 23 juli 2012. Efter översvämningen av fastigheten har Miljökontoret i Botkyrka kommun dragit in tillståndet att bedriva restaurangverksamhet på fastigheten. Med anledning därav kom utrymmet som använts för restaurangverksamhet att göras om till lägenheter för uthyrning. De hyresgäster som hyrde de iordninggjorda lägenheterna kom dock att avflytta inom kort p.g.a. byggnadens allmänna skick.

Det tog kommunen ca 1,5 år innan några saneringskostnader betalades ut till Hadi Arghavani. Han hade inte råd att själv lägga ut för saneringsarbeten. Även om han har tagit emot utbetalningar från försäkringsbolaget så har han inte godtagit de ersättningsnivåer som bolaget kom fram till.

Fastigheten och byggnaden har utsatts för ytterligare två mindre översvämningar, år 2012 och år 2013. Dock handlade det om betydligt mindre skador och få m³ vatten som trängde in i byggnaden. Skadorna stoppades, åtgärdades och har inte påverkat de skador som redan fanns efter 2010-års översvämning.

Hadi Arghavani har låtit inhämta egna besiktningsutlåtanden beträffande byggnadens skick m.m. enligt nedan. Efter en kort tid fick han veta att det inte var någon idé att ha kvar byggnaden pga. att hela grunden hade kontaminerats pga. översvämningen. Det bästa vore att riva ned hela byggnaden med hänsyn till byggkonstruktionen och att tomten behövde saneras.

Eminentia Värdis har därvid genomfört en statusbesiktning och kostnadsberäkning 2012-01-10. Av besiktningsutlåtandet framgår byggnadens skick, varvid särskilt kan anmärkas byggnadens status enligt okulär kontroll på utlåtandets s. 1. Besiktningsmannens bedömning är att huset är behäftat med så många fel och brister att det inte är praktiskt möjligt att sanera huset och marken. Besiktningsmannens bedömning är att huset måste rivas. Denne konstaterar vidare att det i praktiken är omöjligt att finna en entreprenör som skulle vara villig att åta sig sanering och renovering av fastigheten, bl.a. med hänsyn till garantiåtaganden som då uppstår. Av Eminentia Värdis kostnadsberäkning framgår att kostnaderna för att riva huset samt uppföra ett likvärdigt hus uppgår till sammanlagt 6 490 000 kr.

Besiktningsmannen Lars G Aberlind har genomfört tre besiktningar på fastigheten 2010-08-26, 2010-12-06, samt 2012-02-15. Av utlåtandena framgår bl.a. att byggnaden är behäftad med flertalet skador till följd av översvämningen.

Besiktningsmannen och VVS-ingenjören Sven-Anders Lööv har besiktat fastigheten och dess byggnad den 4 november 2011. Dennes slutsats är, liksom Eminentia Värdis, att byggnaden på fastigheten måste rivas. Efter uppborring av tre skilda hål i byggnadens källargolv har samme besiktningsman konstaterat att singellagret under golvet varit fullt av kontaminerat avloppsvatten. Håltagningstekniker Ari Syynimaa, dvs. den person som provborrat hålen i källargolven, har intygat att en stark avloppslukt stigit upp från hålen i golvet vid provborringen 2011-12-09.

Ca 3-4 månader efter översvämningen drabbades personer som vistades på fastigheten av magsjuka. Det har genom vattenprover visat sig att dricksvattnet

på fastigheten förorenats av avlopp. För närvarande kan endast en kran på fastigheten brukas. Besiktningsman Sven-Anders Lööf har konstaterat att avloppsvatten trängt in och kontaminerat rör samt armaturer för dricksvatten och tappvarmvattnet. Lars G Aberlind har vid sin tredje besiktning konstaterat samma förhållanden. Arkitekten Kristian Assia har i utlåtande kommit fram till att den enda hållbara åtgärden med anledning av skadorna på fastigheten är att riva samt återuppbygga byggnaden på fastigheten ovan mark.

Fastighetsmäklaren Dan Cramling har vidare ansett att skadorna på fastigheten inneburit att fastighetens värde avsevärt sjunkit.

Hadi Arghavani har låtit utföra ytterligare en besiktning av byggnaden på Fågelviksvägen 24. Den nya besiktningen har varit påkallad eftersom huset har fått en sättning efter avloppsskadan. Den troliga orsaken till sättningen är enligt besiktningsmannen att "dräneringssystemet runt huset och under plattan inte fungerar tillfredställande, som kan vara täckt av slam, varför grundvattnet kan ha stigit som inte når dräneringspunkten". Det är Hadi Arghavanis uppfattning att den nya besiktningen än mer tydligt visar att det rör sig om en totalskada av byggnaden.

Hadi Arghavani har därefter låtit utföra ytterligare en besiktning av byggnaden på hans fastighet Botkyrka Fittja 17:30. Besiktningsmannen besökte fastigheten 2014-02-27. Av besiktningsutlåtande daterat 2014-03-10 framgår det att besiktningsmannen bedömer att byggnaden på fastigheten måste rivas. Byggnaden bedöms vidare utgöra en risk för personskador och bedöms inte vara säker att vistas i. Den nya besiktningen visar ånyo att det rör sig om en totalskada av byggnaden.

Ytterligare ett besiktningsprotokoll efter utförd besiktning 2014-04-04 och 2014-04-07 på fastigheten Botkyrka Fittja 17:30 har ingivits. Av besiktningsprotokollet framgår att det finns risk för hälsoproblem för människor som vistas i bygganden. Byggnaden uppvisar rörelser och eventuella sättningar. Enligt besiktningsmannen är den sannolika orsaken till skadorna översvämning av avloppsvatten och avloppsslam.

Besiktningsmannens föreslagna åtgärd är att riva byggnaden. Den nya besiktningen visar ånyo att det rör sig om en totalskada av byggnaden.

En höjd- och lägeskontroll utfördes 2001-04-10 inför byggnationen av byggnaden på fastigheten Botkyrka Fittja 17:30. Botkyrka kommun har 2014-06-18 på Hadi Arghavanis begäran låtit utföra en ny höjd- och lägeskontroll. Av den senare höjdkontrollen framgår det att byggnaden vid punkten B har fått en sättning. Punkten B har sjunkit i förhållande till referenspunkten. Det är vid punkten B som kommunens avloppsledning går in i byggnaden på fastigheten. Vid den höjdkontroll som utfördes 2014-06-18 framgår det att byggnaden sedan den förra mätningen har sjunkit 14,2 cm. Hadi Arghavanis menar att byggnaden har sjunkit på grund av avloppsskadan i maj 2010.

Vid skadan trängde avloppsslam in under cellplastgrunden under byggnadens bottenplatta. Byggnadens cellplastgrund har under åren sedan skadan eroderat på grund av det frätande avloppsslammet. Arkitekt Kristian Assia har funnit att så har skett. Orsaken till sättningarna i byggnaden bedöms vara att det vid avloppsskadan i maj 2010 rann ner avloppsslam i byggandens grund på tre ställen. Cellplasten under byggnadens grund har frätts sönder och därmed bildad rum för grunden att sjunka. Kristian Assia gör även bedömningen att det föreligger ett direkt orsakssamband mellan vattenskadan 2010 och de fel och brister byggnaden idag uppvisar. Kristian Assia har funnit att avloppsskadan i maj 2010 har orsakat två senare avloppsskador. Skadorna på byggnaden idag är en direkt följd av avloppsskadan 2010.

Byggnaden uppfördes på en bottenplatta av betong. Bottenplattan vilade på ett 30 cm tjockt lager av cellplast/frigolit. Cellplastlagret vilade i sin tur på ett lager av singelsten. Efter att den ovan nämnda misstanken uppstått om att avloppsvattnet från avloppsskadan den 4 maj 2010 trängt ner in under bottenplattan och skadat cellplatslagret har Hadi Arghavani 2014-09-15 låtit utföra en provborrning genom byggnadens bottenplatta. Resultatet från provborrningen visar att det 30 cm tjocka cellplatslagret som byggnaden

ursprungligen vilade på nu är borta. Resultatet från provborringen visar också att det står avloppsvatten under byggnadens bottenplatta.

Byggnadsingenjör Jan Persson har efter en besiktning 2014-07-11 gjort bedömningen att den befintliga byggnaden måste rivas. Jan Persson har därtill beräknat kostnaden för rivning av den befintliga byggnaden samt uppförande av en ny likvärdig byggnad på fastigheten. Jan Persson har i sitt utlåtande i möjligaste mån specificerat respektive kostnadspost. Jan Perssons bedömning är att kostnaden för rivning och uppförande av en ny likvärdig byggnad uppgår till 6 800 000 kr exkl. moms.

Hadi Arghavani gör gällande att Botkyrka kommun har brustit i sin underhållsplikt avseende den allmänna va-anläggningen. Hade underhåll av kommunens avloppsledningar skett, hade aktuell skada inte inträffat. Botkyrka kommun har även påtagit sig ansvaret för skadan i och med att dess försäkringsbolag betalat ut försäkringsersättning till fastighetsägaren p.g.a. skadan. Hadi Arghavani anser att skadan efter översvämningen endast kan åtgärdas genom rivning av befintlig byggnad, samt återuppbyggnad av likvärdig byggnad på fastigheten. Byggnadens skick efter skadan är sådan att det inte är möjligt att sanera och renovera byggnaden till ursprungligt eller i vart fall godtagbart skick.

Vad gäller yrkad ersättning för rättegångskostnader menar Hadi Arghavani att det finns särskilda skäl för att frångå huvudregeln enligt lagen (1976:839) om Statens va-nämnd, 14 § andra stycket. Det tog 1,5 år innan kommunen medgav skadeståndsskyldighet. I praxis har man ansett att det finns skäl att utge rättegångskostnader om målet har inneburit en tung utredningsbörda för fastighetsägaren. Hadi Arghavani har anlitat olika ombud och sakkunniga eftersom kommunen till en början inte vitsordade några belopp.

Kommunen har utvecklat talan enligt följande.

Skadeståndsskyldighet i sig bestrids inte. Kommunen bestrider att det handlar om en totalskada på byggnaden som är orsakad av översvämningen år 2010.

Den 4 maj 2010 orsakade ett stopp i kommunens avloppsrör en översvämning i fastighetens källare. Trygg-Hansa har i egenskap av ansvarsförsäkringsgivare till Botkyrka kommun ersatt Hadi Arghavani med ett belopp om 679 661 kr för skadorna som uppkommit i samband med översvämningen. Sammantaget har Hadi Arghavani fått 1 082 049 kr i ersättning efter översvämningen.

Ersättningen har bl.a. avsett återställning av källaren, visst lösöre och del av förlust av hyresintäkter.

Det är inte stridigt att avloppsvatten år 2010 har trängt in i husets källare "bakvägen", men det bestrids att 1,5 m avloppsvatten stod i källaren.

Kommunen medger att det kan ha varit tal om 10-20 cm vatten, eller maximalt 30 cm. Det framgår bland annat av bilder från översvämningen att väggar och annat bråte i källaren inte hade sinutsvatten som uppgick till 1,5 m.

De skador som fanns på huset och borde ha åtgärdats av Hadi Arghavani framgår bl.a. av Åke Johanssons utlåtande "Återställande efter vattenskada inkl. åldersavdrag" från 2011-06-01 och Lars Erik Ashtons utlåtanden från 2012-05-21 och 2013-09-09. Kommunen menar att Hadi Arghavani inte har följt de råd som framfördes av Lars G Aberlind i utlåtandena 2010-08-26 och 2010-12-06 och vidtagit de åtgärder som behövdes efter översvämningen år 2010. Vad Hadi Arghavani har utfört för åtgärder och om han har utfört samtliga som var tänkta och som han har fått ersättning för vet inte kommunen.

Hadi Arghavani har låtit utföra ett antal besiktningsrapporter och bland annat gett in ett yttrande jämte bifogat utlåtande från arkitekten Kristian Assia. Ett utlåtande från Jan Persson samt ytterligare ett besiktningsutlåtande av Lars G Aberlind. Botkyrka kommun bestrider under alla förhållanden att de skador som påstås i de nu nämnda utlåtandena har orsakats av inträngningen av avloppsvatten den 4 maj 2010.

Det är riktigt som Hadi Arghavani påstår att Botkyrka på uppdrag av Hadi Arghavani utfört två höjd- och lägeskontroller. Botkyrka bestrider dock att dessa två kontroller visar att det skett sättningar. Följaktligen bestrider Botkyrka att det överhuvudtaget skett några sättningar i tiden efter avloppsskadan i maj 2010. Även om det skulle ha skett sättningar i tiden efter maj 2010 bestrider Botkyrka att det finns orsakssamband mellan sådana sättningar och avloppsskadan i maj 2010.

Botkyrka bestrider även påståendena att cellplast under byggnaden har frätts sönder av avloppsvatten samt att detta ska ha bildat rum för grunden att sjunka.

Botkyrka bestrider vidare påståendet att avloppsskadan i maj 2010 har orsakat två senare avloppsskador. Även påståendet om att det föreligger ett orsakssamband mellan avloppsskadan i maj 2010 och de fel och brister byggnaden idag uppvisar bestrids.

Botkyrka bestrider påståendet att det står avloppsvatten under byggnaden idag. Under alla förhållanden bestrider Botkyrka att eventuellt avloppsvatten under byggnaden idag har något som helst samband med avloppsskadan i maj 2010.

Efter översvämningen år 2010 har huset utsatts för ytterligare några översvämningar – hur många och när dessa exakt ska ha skett och på vilket sätt de kan ha påverkat skador på huset vet inte kommunen.

Eventuell avloppslukt från grunden kan man ta bort och innebär inte en totalskada.

Av Jan Perssons utredning ”kostnader för totalskada” 2014-07-11 framgår det att man bl.a. inte har tagit med pålningen. En annan del som man kan ta tillvara är t.ex. fönster som kan återanvändas vid uppförande av ny byggnad.

Utredningen är inte tillräcklig för påstådda skador anser kommunen.

För det fall det visas att det skett sättningar till följd av avloppsvatten som läckt ut under huset i samband med avloppsskadan i maj 2010 anser Botkyrka att Hadi Arghavani, genom att inte vidta några åtgärder för sanering av detta avloppsvatten, har underlåtit att göra vad som skäligen kan krävas för att begränsa sin skada. Under alla förhållanden ska därför Hadi Arghavanis eventuella rätt till ersättning för den påstått totalförstörda byggnaden jämkas, i första hand till noll kr.

Vad gäller rättegångskostnader är huvudregeln att varje part ska bära sina kostnader. Kommunen bestrider Hadi Arghavanis yrkande om rättegångskostnader och överlåter skäligheten åt Va-nämndens bedömning. Som grund för att kommunen ska få ersättning för sina rättegångskostnader är att det i förevarande fall har blivit oskäligt höga kostnader med anledning av hur Hadi Arghavani har fört sin talan. Det har under handläggningens gång inkommit flera utlåtanden från Hadi Arghavani, vilket har föranlett att Lars Erik Ashton har fått besöka fastigheten tre gånger pga. påståenden om nya skador eller orsak till skador. Hadi Arghavani har ändrat sina uppgifter om skadeorsakerna och vilka skador som finns i grunden som sammantaget ger skäl till onödigt höga rättegångskostnader för kommunens del. Därför ska kommunen få ersättning för sina rättegångskostnader. Det begärda beloppet utgör knappt 1/3 av de faktiska rättegångskostnaderna.

Parternas grunder m.m. beträffande respektive skada

1. Rivning och uppförande av ny byggnad

Hadi Arghavani har anfört följande.

Det yrkade beloppet om 5 891 589 kr avser mellanskillnaden mellan utbetalad försäkringsersättning om totalt 679 661 kr samt kostnadsberäkning avseende rivning och uppförande av ny byggnad på fastigheten.

Den betalning som Trygg-Hansa hade gjort år 2011 avsåg både sanering och lösöre efter översvämningen år 2010. Källaren renoverades efter att

försäkringsbolaget hade ersatt honom år 2011. Renoveringarna bestod bl.a. av rivning och uppförande av tre väggar. En ny pump installerades eftersom den gamla hade brunnit ned. Ledningarna under huset hade gått sönder på tre ställen och även dessa åtgärdades. Under sex månader hade man avfuktningssystem i källaren. Mögel på källartaket togs bort. Även vattenrören byttes ut pga. höga bakteriehalter fanns kvar i rören. Hadi Arghavani har för sin del aldrig accepterat att den summa som utbetalats till honom av Trygg-Hansa skulle vara tillräcklig för att återställa skadorna som uppstått till följd av översvämningen. Han har inte påstått att skadorna fullt ut återställts. Vissa renoveringar har skett i byggnaden, men de pengar som utbetalats från Trygg-Hansa har på intet sätt varit tillräckliga för att renovera hela skadan på fastigheten.

Ingvar Nyberg har endast gjort en kostnadsberäkning av skadorna invändigt i byggnaden. Han har inte tagit hänsyn till frågan om byggnaden är totalskadad samt att omfattande sanering/renovering är nödvändig utanför byggnaden.

Han vidhåller att vatten trängt igenom ytskikt samt genom källardörren och ned under grunden på byggnaden. Avloppsslam går inte genom ytskikt och betong, dock har slammet kommit in från tre olika ställen; genom källardörren, genom ett 20-tal lufthål som fanns i tekniska rummet samt på den plats pumpen fanns (eftersom pumpen brann så brann även frigoliten och underlättade för slammet att ta sig in i byggnaden).

Ifråga om självrensning av skadorna under byggnaden, kan konstateras att sådan rensning inte skett på naturlig väg. Det är omöjligt att komma till rätta med problemen genom självrensning, då det avloppsslam och bakterier som finns under byggnaden är levande. Eftersom vatten ständigt tränger in från Mälaren "dör" bakterierna aldrig ut. Även p.g.a. höjdskillnaden mellan avloppets belägenhet och Mälarens vattennivå är självrensning omöjlig. Samtliga besiktningsmän som varit på fastigheten har initialt trott att avloppsslammet som kontaminerat grunden på fastigheten skulle komma att självsaneras. Efter en tid har det visat sig att sådan självsanering inte skett. Därför har andra åtgärder, såsom rivning av byggnaden, bedömts nödvändiga.

Utlåtanden från Lars G Aberlind, Lars Jonsson och Sven-Anders Lööf har kommit med förslag att riva huset och sanera marken. Besiktningsmännen Lars Aberlind och Sven-Anders Lööf har därtill meddelat Hadi Arghavani att ytterligare invändiga renoveringar inte skulle innebära en förbättring av skadan, och fortsatta renoveringar har därför avbrutits. Det kan därtill konstateras att Trygg-Hansa utbetalat försäkringsersättning till Hadi Arghavani först 2011-11-22, dvs. mer än 1,5 år efter att skadan uppkom. I alla händelser bestrider Hadi Arghavani att han inte begränsat sin skada.

Ifråga om dricksvattnets tjänlighet hänvisar Hadi Arghavani till tidigare ingivna vattenprovtagningar utförda 2011-10-12. Däri har vattnet bedömts som otjänligt. Efter att Hadi Arghavani själv bytt ut de mest nödvändiga kranarna och rören i byggnaden, har vattnets drickbarhet förbättrats i utbytta delar. I resterande kranar och rör kan vattnet alltjämt inte förtäras, då det ger upphov till magsjuka.

Kommunen har uppgett följande.

Botkyrka bestrider att skadan efter översvämningen endast kan åtgärdas genom rivning av befintlig byggnad samt återbyggnad av likvärdig byggnad. Hadi Arghavani har ersatts med belopp 679 661 kr för återställandet av byggnaden. Ersättningen inkluderar rivnings- och saneringsåtgärder. Beloppet framtogs av Åke Johansson på Byggekonomen efter ritningar och bilder på huset. Trygg-Hansa har i anledning av skadan den 4 maj 2010 då avloppsvatten strömmade in i fastigheten genom kommunens ledning ersatt Hadi Arghavani för uppkomna skador på byggnaden.

Botkyrka kommun bestrider att avloppsvatten har tagit sig in under huset och bakom väggar på grund av skadan den 4 maj 2010. Skadorna uppstod inne i källaren då avloppsvatten gick "bakvägen" genom toaletten och avloppsbrunnen. Avloppsvatten kan inte ha trängt igenom golv eller väggar eftersom byggnadens golv- och väggkonstruktioner är gjutna i vattentät betong och bakom ytskikten fanns tätskikt. Det bestrids även att avloppsvatten trängt igenom källardörren och vidare ned under grunden. I vart fall i en sådan mängd

som ger upphov till påstådda skador. Det föreligger vara andra orsaker som föranleder problemen i byggnaden såsom att källaren ligger under grundvattennivån och/eller att tidvatten påverkar vattennivån under byggnaden. Botkyrka kommun bestrider att avloppsvatten har tagit sig in i el- och vattenledningar på grund av skadan 2010. Koliforma bakterier finns normalt i sjöar och vattendrag. Resultatet av vattenprover efter klorering av ledningarna har bedömts som tjänligt både i kemiskt och i mikrobiologiskt hänseende.

Även i de fall nämnden skulle finna att skadorna under byggnaden är orsakade av översvämningen den 4 maj 2010 bestrider Botkyrka kommun att det innebär att byggnaden är totalskadad. Eventuellt avloppsvatten under huset åtgärdas genom självrensning med hjälp av Mälaren.

I de fall nämnden skulle finna att självrensning inte är görligt kan problemet åtgärdas genom att massorna längs sidorna på huset schaktas bort. Sedan pumpas eventuellt avloppsvatten ut och det spolats runt under huset. För denna åtgärd kan Botkyrka kommun vitsorda ett belopp om 50 000 kronor som skäligt i och för sig.

Botkyrka bestrider att den aktuella byggnaden är i sådant skick att den, oberoende av orsak, behöver rivas. Byggnadens allmänt dåliga skick är för övrigt av allt att döma ett resultat av flera omständigheter, bl.a. eftersatt skötsel och underhåll och det faktum att det i tiden efter den 4 maj 2010 inträffat i vart fall två större läckage från byggnadens avloppssystem.

Botkyrka bedömer att kostnaderna för att riva byggnaden skulle uppgå till 150 000 kr och att kostnaderna för att uppföra en helt ny motsvarande byggnad skulle uppgå till 4,2 miljoner kr. Det är emellertid möjligt att vid en återuppbyggnad återanvända flera delar av den befintliga byggnaden, såsom exempelvis fönster, ytter- och innerdörrar, vitvaror, porslin etc. Botkyrka bedömer att värdet av de delar som går att återanvända uppgår till minst 500 000 kr.

Mot bakgrund av det anförda vitsordar Botkyrka, för det fall nämnden skulle finna att byggnaden är totalskadad till följd av översvämningen den 4 maj 2010, ett belopp om 150 000 kr för rivning som skäligt i och för sig. När det gäller uppförande av ny byggnad vitsordar Botkyrka i första hand ett belopp om 3,7 miljoner kr och i andra hand ett belopp om 4,2 miljoner kr. Från nämnda belopp ska naturligtvis avdrag göras för den ersättning som Trygg-Hansa redan betalat ut till Hadi Arghavani.

2. Lösöre som förstörts av avloppsvatten

Hadi Arghavani: Det yrkade beloppet avseende lösöret justeras ned till 370 945 kr. Skadan har beräknats till det genomsnittliga värdet utifrån värderingarna som Hassan Hosseini och Ingvar Nyberg har gjort vilket blir 545 945 kr (611 970 kr + 479 920 kr/2). Med hänsyn till kommunens vitsordade och reglerade av kommunen om 175 000 kr kommer man fram till yrkat belopp. Samma lösöre beskrivs, men har avfattats av respektive värderingsman. Hadi Arghavani har varit ägare till samtligt lösöre på fastigheten. Hadi Arghavani bedriver sin verksamhet i enskild firma och var inte momsregistrerad vid tidpunkten för skadan.

Kommunen: Ifrågasätter inte något annat än skäligheten av yrkandet. Det lösöre som har förstörts av översvämningen har redan reglerats med sammanlagt 175 000 kr efter en värdering gjord av Bo Lastell

3. Silkesmatta och råvaror tillhörande hyresgäst

Hadi Arghavani: Silkesmattan förvarades i ett kassaskåp i källarplanet. Mattan förstördes av avloppsvatten som trängde in i kassaskåpet. Enligt värderingsutlåtande var mattan värd 40 000 kr innan skadan samt är efter skadan värderad till 0 kr. Råvarorna tillhörde restaurangverksamheten. Saneringsfirman slängde allt som fanns i kyl och frys. Hyresgästen har riktat krav mot Hadi Arghavani med anledning av skadan om 34 000 kr. Betalning av yrkat belopp har skett till hyresgästen.

Kommunen: Inställningen avseende silkesmattan och råvarorna är densamma dvs. det bestrids att det föreligger orsakssamband mellan skadorna – vilka inte ifrågasätts - och översvämningen. Vad gäller silkesmattan finns det endast ett värderingsutlåtande och kommunen bestrider att mattan har skadats eftersom det inte finns fotografier på en matta, varken i oskadat eller skadat skick. Råvarorna bestrids också eftersom inga kvitton eller annat har åberopats för att visa att inköp av de påstådda råvarorna har gjorts.

4. Förlust av hyresintäkter

Hadi Arghavani: Yrkandet avseende hyresintäkterna är numera 333 000 kr. Att det görs gällande en period om 23 månader istället för 22 beror på att hyran ska betalas i förskott. Kommunen har reglerat 142 500 kr. Han gör inte längre gällande hyra för den egna lägenheten. Underlag för hyresavtal etc. har visat sig blivit förstörda vid avloppsskadan. En del av medlen har dock mottagits kontant. Hyresavtalet mellan Hadi Arghavani och Abolfazl Fazeli avseende restauranglokalen har getts in. Hadi Arghavani har varit i kontakt med sin bank men banken har till honom uppgett att insättningar som är äldre än två år, som i förevarande fall, inte går att få fram. Bilagan till hyresavtalet utvisar hyresnivån under de första sex månaderna av hyresförhållandet. Abolfazl Fazeli fick en hyresrabatt under denna tid eftersom restaurangverksamheten inte kommit igång. Innan avloppsskadan var hyresintäkterna 30 500 kr/månad.

Kommunen: Det är inte visat att förlusten av hyresintäkterna har uppkommit på grund av översvämningen. Avseende övriga lägenheter i huset är det inte visat att skadan den 4 maj 2010 orsakade att lägenheterna var obeboeliga. Kommunen har medgivit och betalat 142 500 kr för hyresintäkter. Med hyresintäkter avses samtliga hyresförhållanden under en tid av sex månader motsvarande saneringstiden. Det enda som Hadi Arghavani har gett in som underlag är tre avier och som avser maj 2010, trots att han har åtagit sig att ge in en sammanställning av yrkat belopp.

5. Restaurering av skadade värdehandlingar

Hadi Arghavani justerar ned yrkandet till 49 333 kr eftersom ca 1/3 av de värdehandlingar som omfattats av offert från restaureringsman har ersatts på annat sätt. Ersättning för bl.a. pass yrkas eftersom det har varit svårt att ersätta utländska pass. Det handlar om ren förmögenhetsskada, kostnad för konsultation beträffande restaurering av skadade värdehandlingar jämte kostnad för restaurering av desamma. Någon restaurering av värdehandlingarna har inte kunnat utföras eftersom Hadi Arghavani inte har de ekonomiska medlen att utföra detta. På grund av handlingarnas skick går det idag inte att ge en specifikation över respektive dokument. Av offerten framgår det att handlingarna klibbat ihop.

Kommunen ifrågasätter inte orsakssambandet och kan medge ersättning för anskaffande av pass och legitimation, men s.k. affektionsvärden kan inte ersättas. Hadi Arghavani har inte gett in en specifikation över vilka värdehandlingar som avses. Inte heller har han visat att han faktiskt har restaurerat de handlingar som han påstår är förstörda.

6. Hyra av värmefläkt och avfuktare

Hadi Arghavani: Avfuktare och värmefläkt sattes upp ca 1,5 månad efter översvämningen och har varit på i minst två års tid. Kostnad för hyra av värmefläkt och avfuktare var 31 200 kr. Kommun har ersatt del av dessa kostnader med 15 600 kr. Kvarvarande skada avseende kostnader för värmefläkt och avfuktare är således 15 600 kr.

Kommunen: Ett belopp om 15 600 kr har vitsordats och reglerats, dvs. avseende en tidsperiod om sex månader, som är en rimlig tid för återställande av källarplanet efter översvämningen den 4 maj 2010. 52 veckor är en orimlig lång tid för att ha värmefläkt och avfuktare. Hadi Arghavani har inte visat att kostnaden har uppkommit på grund av översvämningen.

BEVISNING

Muntlig bevisning

Hadi Arghavani har åberopat förhör med sig själv, Lars G Aberlind, Sven-Anders Lööv, Kristian Assia, Dan Cramling, Abolfazl Fazeli, Hassan Hosseini och Jan Persson.

Kommunen har åberopat förhör med Lars Erik Ashton, Lars Sjöberg, Petter Jonsson, Bo Lastell, Olle Buskas och Joakim Blomquist.

Skriftlig bevisning

Hadi Arghavani har åberopat

- a) Statusbesiktning och kostnadsberäkning 2012-02-02 (ab. 9) av byggingenjör Leif Jansson.
- b) Besiktningsprotokoll 2010-08-26 (ab. 10) av byggingenjör Lars G Aberlind, förordnad besiktningsman av Stockholms Handelskammare.
- c) Besiktningsprotokoll 2010-12-06 (ab. 11) av byggingenjör Lars G Aberlind, förordnad besiktningsman av Stockholms Handelskammare.
- d) Besiktningsprotokoll 2012-02-15 (ab. 12) av byggingenjör Lars G Aberlind, förordnad besiktningsman av Stockholms Handelskammare.
- e) Besiktningsutlåtande 2014-04-07 (ab. 82) av byggingenjör Lars G Aberlind, förordnad besiktningsman av Stockholms Handelskammare.
- f) Sakkunnigutlåtande 2011-11-08 (ab. 13) av VVS-ingenjör Sven-Anders Lööv.
- g) Sakkunnigutlåtande 2011-12-16 (ab. 14) av VVS-ingenjör Sven-Anders Lööv.
- h) Intyg 2011-12-09 (ab. 15) från håltagningstekniker Ari Syynimaa.
- i) Resultat från vattenprovtagning 2011-10-14 (ab. 16).
- j) Utlåtande 2012-03-30 (ab. 17) av arkitekt Kristian Assia.
- k) Intyg 2011-11-09 (ab. 19) från servicetekniker Fabian Malmborg.
- l) Inventeringslistor och bilder med värdering över förstört lösöre (ab. 20), värdering utförd av värderingsman Hassan Hosseini.

- m) Inventeringslistor med värdering över förstört lösöre, värdering utförd av Ingvar Nyberg (ab. 21).
- n) Värderingsutlåtande 2010-12-20 (ab. 22) avseende silkesmatta, värdering utförd av Bo Nestrell, förordnad besiktningsman av Stockholms Handelskammare.
- o) Kravbrev 2010-08-26 (ab. 24) ställt till Hadi Arghavani från hans hyresgäst Abolfazl Fazeli avseende förstörda råvaror.
- p) Hyresavtal till hyresgästerna Abolfazl Fazeli, Mory Khabbaz och Bengt Copper (ab. 25, 27-28).
- q) Offert för restaurering av skadade dokument 2010-07-07 från papperskonservator Helen Skinner (ab. 30-31).
- r) Faktura 2011-06-16 (ab. 32) avseende värmefläkt och avfuktare.
- s) Hyresavtal 2009-12-16 (ab. 66) mellan Hadi Arghavani och Abolfazl Fazeli.
- t) Bilaga 1 till hyresavtal 2009-12-16 (ab. 68) mellan Hadi Arghavani och Abolfazl Fazeli.
- u) Besiktningsprotokoll 2013-12-29 (ab. 74) av arkitekt Kristian Assia.
- v) Besiktningsutlåtande 2014-03-10 (ab. 78) av byggingenjör Jan Persson.
- w) Höjd- och lägeskontroll av byggnaden (ab. 94-95).
- x) Yttrande gällande vattenskada 2014-07-07 (ab. 96) av arkitekt Kristian Assia.
- y) Tre stycken bilder från byggnationen av byggnaden 2001 (ab. 97-99).
- z) Intyg från Thomas Fröberg vid Hägerstens Håltagning AB efter provborring på bygganden 2014-09-15 (ab. 100).
- å) Utlåtande kostnad för rivning och uppförande av ny byggnad 2014-07-11 av byggingenjör Jan Persson (ab. 101).
- ä) Besiktningsprotokoll 2011-11-09 (bilaga 1 till ab. 102) av byggingenjör Lars G Aberlind, förordnad besiktningsman av Stockholms Handelskammare.

Kommunen har åberopat följande.

1. Sakkunnigutlåtande, Lars Erik Ashton, Byggnadsteknik AB (ab. 7 och 44).
2. Kompletterande sakkunnigutlåtande, Lars Erik Ashton, Byggnadsteknik AB (ab. 112).
3. Kostnadsbedömning, Åke Johansson, Byggekonomen AB (ab. 41).
4. Värdering av skadat lösöre, Bo Lastell (ab. 43 och 60).

5. Resultatredovisning avseende vattenkvalitet efter klorering av ledningarna (ab. 58).
6. Fotografier tagna av Beg Bygg Sanering AB efter avloppsskadan den 4 maj 2010 (ab. 59).
7. Värderingsutlåtande, Petter Jonsson, Densia AB (ab. 113).

Vid förhören har i huvudsak lämnats följande uppgifter.

Hadi Arghavani har uppgivit i huvudsak följande. Han har ett hyresfastighetsbolag och har åtta fastigheter i Sverige som är s.k. hyresfastigheter. Han har ett enskilt byggföretag och underhåller på så vis sina fastigheter. Företaget är inte momspliktigt men bokföringsskyldigt. Han har bott i Sverige i 40 år. Den fastighet som målet gäller har han köpt år 2001 av kommunen. Fastigheten var obebyggd och efter projektering mm. byggdes huset. En arkitekt ritade huset och kommunen var mycket noga med hur utformningen av plattan skulle vara eftersom det bara är fyra meter ut till Mälaren. Ett finskt företag anlätades för uppförandet av bottenplattan m.m. Plattan har 75 friktionspålar som går ner 76 m till berg. Pålarna sitter fastgjutna på toppen av plattan. För att få ner pålarna så djupt ned var man tvungen att borra i berget. Förutom detta finns det puts sand och två meter skärvsten. Frigoliten ligger mellan plattan och skärvstenarna. Kommunen har besiktigt grunden och godkänt den. Pumpen stod i det tekniska rummet. Den var nedsänkt i ett hål 40 x 60 cm, 40 cm djupt. När det kom vatten i källarens rörsystem pumpade den ut vattnet i ledningarna i källaren. Pumpen brändes ut pga. allt vatten som kom in vid översvämningen. Pumpen stod på en speciell plats. Om det kom vatten under plattan skulle den pumpa bort det vattnet ut till avloppsledningarna. Det finns inga dräneringsrör. Under plattan finns det inte några avloppsledningar. Runt huset finns det singel sten (kross 16x32). Han ombads att ta bort all denna sten eftersom leran hade täppt hela skärv- och singelsystemet. Det fanns inga tätskikt i källaren. Det bestod av kakel och klinker. Hälften av kaklet blev de tvungna att riva ned.

Dagen för översvämningen fick han samtal kl. 9.00 om konstiga ljud från källaren, som sedan visade sig vara full med vatten. Han såg därefter att det kom

upp vatten från avloppet samt vatten från gatan och in via källardörren. Han ringde upp kommunen och påtalade vad som hände, men ansvarig på kommunen var upptagen och han fick inte tag på honom förrän senare. Till slut kom brandkåren till området och stängde av vattnet i gatan. Brandkåren nekade till tömning av hans källare eftersom det inte var någon fara för människoliv. Runt kl. 13.00 var hela gatan full med vatten. Källaren ligger ca en meter under gatan och det var fullt med vatten i källaren. Runt kl. 16.00 eller 17.00 kom kommunen till fastigheten. Vattnet stod då 1,5 m upp i källaren, vilket han själv bevittnade. Leran var svart och tjock och cirka 20-30 cm fanns kvar i källaren trots att vattnet hade pumpats ut. Stoppet berodde troligtvis på att många industrier i området kastar otillåtna saker i avloppet. Avloppspumpen försökte pumpa ut vattnet i källaren, men då vattnet inte hade någonstans att ta vägen pga. stoppet i kommunens ledningar brändes pumpen ut och gick sönder. Avloppsvatten gick ut via källardörren och genom det galler som finns utanför källardörren och in till grunden. Ca 20-30 cm singel sten fanns under gallret men avloppsvattnet hade ingenstans att ta vägen. Han tror att stoppet hade börjat redan någon gång under kvällen den 3 maj, men att detta inte upptäcktes förrän morgonen dagen efter. Hans försäkringsbolag kom till fastigheten för att städa och ta bort det värsta. Försäkringsbolaget sa att allt som har kommit in i byggnaden utifrån inte ersätts och att han därför skulle kontakta kommunen. Vad gäller dräneringspumpen fick han inte tillåtelse av kommunen att pumpa upp dräneringsvatten längre. Därför tog han bort dräneringspumpen för ca 1,5 år sedan. Idag kommer det mycket vatten in i källaren via hålet där dräneringspumpen fanns. Före år 2010 hade han inte problem med dräneringsvatten på fastigheten eller byggnaden. Det var Sven-Anders Lööv som talade om för honom att dricksvattenledningarna var förstörda. Under sex månader fick de inte använda dricksvattnet och vattnet kontrollerades av kommunen tre gånger. Det visade sig att det fanns avloppsvatten i membran och plast eller bakterier som inte gick att ta bort. Han var tvungen att byta ut dessa ledningar också. Han har fått bygglov för att riva huset och ca tre meter av jorden pga. kontamination. Det finns avloppsprover som kräver detta. Innan översvämningen hade han inga problem med byggnaden och pumpen fungerade bra. Efter översvämningen kunde han under en tid inte ha några hyresgäster.

Frigoliten saknas på vissa ställen. Frigoliten har en funktion för värme och kyla. Mellan huset och Mälaren fanns det en plastbarriär ovan mark.

Hösten 2010 vidtogs inte några åtgärder efter översvämningen. De lagade ledningarna under huset dvs. i källartaket på tre ställen. En tysk firma har lämnat förslag på byte av plattan med grävning mm., vilket skulle kosta ca 12 miljoner kr.

Allt lösöre fanns i fastigheten. En del av lösöret var maskiner mm. som tillhörde restaurangverksamheten, men han hade själv många verktyg som användes av hans byggföretag.

I februari 2012 var det ytterligare en översvämning som började med en läcka från taket. Ca 1,5 m³ vatten läckte ut från skarvarna. Kommunen gjorde efter denna översvämning en undersökning av de enskilda ledningarna och sa att lutningen av avloppet var dålig samt att det fanns svackor på avloppsledningen. Det visade sig att avloppet hade sjunkit och att dörrar inte gick att öppna och stänga på ett smidigt sätt. Kommunen uppgav då att huset hade sjunkit och en mätning gjordes som visade att det hade sjunkit ca 15 cm. För att åtgärda avloppsledningarna sänkte kommunen sina egna ledningar 30 cm, medan han höjde de enskilda med lika mycket.

Värmebläktarna mm. har stått på under ca ett år och inte ett halvår som han tidigare sagt. Det fanns till och med mögel i taket och han hade fläktarna på en längre tid för att få bort all fukt från källaren efter översvämningen.

Innan skadan i maj 2010 var hyresintäkterna 30 500 kr/månad. Han kunde ett tag inte hyra ut lägenheterna till hyresgäster pga. de sanitära förhållandena i huset.

Det fanns matvaror m.m. i kyl och frys som tillhörde restaurangverksamheten och som slängdes bort pga. översvämningen. Han fick krav på 34 000 kr av restaurangägaren som hade köpt råvarorna. Ersättningen har han betalat i kontanter till restaurangägaren.

I källaren fanns det ett kassaskåp där bl.a. en silkesmatta förvarades. På grund av att avloppsvatten tog sig in i kassaskåpet förstördes mattan. Han gick till Nestrells för att laga den, men fick då veta att det inte fanns någon möjlighet att återställa den och att den hade förstörts av allt avloppsvatten.

Värdehandlingarna som han begär ersättning för är bl.a. flera personliga id-handlingar från Sverige och Iran. Han är samlare av frimärken och hade många frimärken från sitt hemland. Vidare fanns det två reverser som förstördes. Lagfarten på hans lägenhet i Teheran var också förstörd och han har varit tvungen att åka ett antal gånger till Iran för att kunna bevisa att han äger lägenheten. I Iran är inte sådana handlingar lika väl dokumenterade som i Sverige. Nytt svenskt pass och id har kostat honom ca 3 000 kr. Kemikalier i avloppsvattnet och slammet har förstört många handlingar som han hade i källaren och kassaskåpet.

Kostnaden för driften av fastigheten inklusive banklån, el, vatten och avloppskostnader m.m. är cirka 50 000-60 000 kr per månad. Han har byggt om byggnaden till mindre lägenheter och har asylsökande boende i huset. Han får in ca 50 000 kr per månad i hyror. Han har hyrt ut lägenheter sedan 2012 - efter det att kommunen gav honom klartecken att dricksvattnet var tjänligt.

Lars G Aberlind har uppgivit i huvudsak vad han har angivit i sina utlåtanden (aktbil. 10-12, 82 och bilaga 1 till aktbil. 102), dock med följande tillägg och förtydliganden. Han är byggherre och utbildad byggingenjör. Han har en konsultverksamhet och utför bl.a. besiktningar av fastigheter. Han har utfört okulär besiktning av fastigheten och varit på plats fem gånger. Första gången han undersökte huset slog en lukt emot honom och det var kladdigt på klinker och kakel. Lukten satte sig i kläderna och gav en obehaglig känsla. Viss elak lukt kan ha varit mögel. Den besiktning som utfördes 2012-02-15 skedde efter en översvämning. Han har skrivit det han har sett i sina utlåtanden. Det finns risk för rörelser och eventuella sättningar. Det är inte rimligt att åtgärda alla dessa små skador i huset och menar att det är bättre att riva och bygga nytt.

Sven-Anders Lööv har uppgivit i huvudsak vad han har rapporterat i sina utlåtanden (aktbil. 13-14) med följande tillägg och förtydliganden. Har arbetat som konsult och arkitekt i Sverige och bl.a. ritat Swedbanks byggnad i Falun. Han var på fastigheten och kontrollerade provhålen som hade borrats. Han kunde via provhålen se avloppsvatten. Det fanns även kemikalier där. Den frigolit som fanns där hade delvis fräts sönder. Huset har inte längre den grund att stå på som frigoliten gav stadga för. Han ser inte några möjligheter att reparera och menar att huset bör rivras och byggas på nytt. Utifrån den egna besiktningen och egen erfarenhet så menar han att frigoliten kan ha fräts sönder av det avloppsvatten som kom från översvämningen år 2010. Det avloppsvattnet har innehållit kemikalier från industrierna i området. Han har besiktigat fastigheten år 2010 och var där senast under hösten 2014. Han har varit på fastigheten 4-5 ggr. En av gångerna stod det ca 60 cm vatten i källaren. Det kan hända att det en gång stod upp till 1,5 m vatten, men eftersom han inte var på plats vid ett sådant tillfälle kan han inte säga något om detta. Han kommer inte ihåg exakta datum som han har varit på plats på fastigheten. Han har inte tagit prover på det vatten som undersöktes vid provhålen, men han tog vatten med näven och kände av lukten. Kommunen har konstaterat att det fanns bakterier i dricksvattnet, men hur det kom dit kan han inte uttala sig om. Källaren ligger precis i höjd med Mälarens yta och om man har pump ska det gå bra och man ska slippa översvämningar, men om pumpen går sönder så kan det hända att vatten tränger in i källaren.

Kristian Assia hörs och uppger i huvudsak vad han har angivit i sina utlåtanden (aktbil. 17, 74 och 96) med följande tillägg och förtydliganden. Han är utbildad arkitekt och byggnadsingenjör och har bl.a. arbetat inom myndighetssektorn. Första gången han var på plats på fastigheten var år 2012 för att bl.a. ordna med en ritning över fastigheten och byggnaden. Det han undersökte vid detta tillfälle var upplägget och dispositionen av rummen på byggnaden. Han fick bl.a. då se provtagningshål i bottenplattan och att avloppsvatten pumpades upp. Det var en okulär observation av platsen. Skiktet som ska dränera vattnet var kontaminerat och hade tappat sin funktion och på något sätt har avloppsvatten runnit in under grunden. Risk för ras av byggnaden finns och det handlar om omfattande skador som är svåra att åtgärda. Cellplasten har lösts upp pga. kemikalierna som fanns i

avloppsvattnet. År 2012 var han på fastigheten precis efter att en tömning efter en översvämning hade gjorts. Han kunde se att det fanns rester från avloppsvatten ca 25-30 cm upp till ryggen på en soffa. Han har fått rapport om att industrifastigheter i området inte har något filter eller annat för att ta hand om kemikalierna som istället går ut till avloppssystemet. Olika åtgärder för att återställa byggnaden har han funderat på, men med tanke på de skador som han har sett på byggnaden är det bättre att riva och uppföra en ny byggnad. Konstruktionen i sig är det inte något fel på, men skärvlagret under bottenplattan måste åtgärdas. Han har ritat skissen över fastigheten och byggnaden - A-handling (aktbil. 4). Han har ritat den utifrån tidigare ritningar över byggnaden samt med stöd av uppgifter han har fått av Hadi Arghavani. Av denna första skiss framgår det inte att det finns frigolit under bottenplattan, men ska framgå av senare ingivna skisser (aktbil. 136). Det han har beskrivit som "utredning" i sin besiktning från år 2012 handlar om muntliga uppgifter som han har erhållit från Hadi Arghavani. Han menar med avloppsskada 1 har förstört cellplasten och som därefter har lett till skada nr 2 och 3 på byggnaden (aktbil. 96). Han har från pumphålet i plattan kunnat se att det fanns avloppsvatten under källargolvet. Han vet inte hur det vattnet har hamnat under bottenplattan (se aktbil. 74 om hans undersökning/kontrollpunkt). Sättning av bottenplattan brukar ske ca 2-3 år efter att byggnaden har uppförts. Det är riktigt att cellplast kan ta upp många kg. En dränkpump fanns på plats när han besiktigade huset 2012. Det är skärvstenarna under byggnaden som ska sköta dräneringen. Som han känner till finns det inte några dräneringsledningar runt huset. Han har fokuserat på huvuddelen av byggnaden och inte på hur dräneringen ser ut. Det finns stuprör som tar hand om takvattnet, men var vattnet tar vägen vet han inte.

Hassan Hosseini uppger i huvudsak vad han har angivit i sitt värderingsutlåtande avseende lösöre (aktbil. 20) med följande tillägg och förtydliganden. Han har en masterexamen i system- och datateknik. Han arbetar även ibland som värderingsman och har gjort en del värderingar under åren, men försörjer sig inte som värderingsman. I samband med den första översvämningen fick han uppdraget att värdera lösöret. Det var många saker som skulle värderas, bl.a. en spis och bormaskiner. Han kontrollerade om elapparater fungerade eller inte. En del av lösöret var i nyskick medan andra inte

fungerade. Han åkte ut på plats till Södertälje där allt lösöre fanns och arbetade med värderingen i tre dagar. Han har jämfört nypris och beroende på skicket på det han undersökte och åldern m.m. gjordes avdrag från nypriset. Det finns även en hel del bilder på det material som han undersökte. Det fanns flera lådor med papper, men han värderade inte den typen av lösöre. Att han värderade en ugn till ett högre pris än vad en ny liknande ugn skulle säljas för idag kan han inte svara på. Han har endast utgått ifrån de priser som fanns för den ugnen år 2010 och han undersökte nypriset bl.a. på Bauhaus. Han värderade allt till 479 920 kr. Värderingen om 295 000 kr är utifrån bildstudier av det material som slängdes i en container.

Dan Cramling har uppgivit i huvudsak vad han har angett i sin värdering avseende fastigheten (aktbil. 18) med följande tillägg och förtydliganden. Han är fastighetsmäklare och arbetar med försäljning av både kommersiella lokaler och privata bostäder. Han är även civilingenjör inom lantmäteri. Efter översvämningen år 2010 blev det svårare att sälja fastigheten och därför har uppdraget att sälja den avslutats. Innan maj 2010 var han på plats på fastigheten och kontrollerade den. Efter skadan har han varit på fastigheten 3-4 gånger. Hans senaste bedömning var att det inte längre var någon idé att försöka sälja fastigheten pga. översvämningen. Det kom ett bud i november 2011 om 5,9 miljoner kr som Hadi Arghavani inte accepterade. Detta bud gällde även köp av restaurangen. Han har inte någon kännedom om några fler översvämningar och skador. Han vet bara att fastigheten och byggnaden har en vattenskada, men vad för skada kan han inte uttala sig om.

Abolfazl Fazeli hörs avseende hyran och de råvaror som fanns i restaurangen i källaren. Han har uppgivit i huvudsak följande. Han kom till Sverige år 2008 och har bott i Uppsala. Han är idag 27 år gammal. År 2009 kom han i kontakt med Hadi Arghavani. Han besökte fastigheten samma år och tyckte allt såg bra ut. Läget vid vattnet var bra och han bestämde sig för att hyra och driva restaurangverksamheten. Vid det besöket kände han inte någon avloppslukt. Han förberedde en del inför öppningen av verksamheten och åkte därefter till Iran. Efter sin resa till Iran upptäckte han att det luktade illa på fastigheten och att matvaror som fanns i kyl och frys hade slängts bort. Han fick informationen att

det var fel på avloppet och att man var tvungen att slänga allt. Hadi Arghavani sa att han skulle ordna upp detta. Han hyrde även ett rum i övervåningen. Tanken var att verksamheten skulle sätta igång runt maj 2010, men han kunde inte göra det pga. de sanitära olägenheterna. Dricksvattnet var inte heller tjänligt. Under en period blev han tvungen att pendla mellan Uppsala, Fittja och Iran. Han hade kontakt med Hadi Arghavani om problemen och om hur dessa skulle lösas under perioden 2010-2012. Dock gick det inte att lösa dessa problem. Han bad om ersättning för råvarorna och har fått ca 33 000 – 34 000 kr. Den sista inbetalningen skedde för ca 1,5 månad sedan och pengarna sattes in på hans bankkonto. År 2010 kunde han skriva lite svenska, men var inte bra på att tala språket. Det brev som han skrev till Hadi om ersättning för hans råvaror hjälpte en vän honom med av att skriva. Hadi Arghavani och han talade persiska med varandra. Någon gång i slutet av 2009 fick han tillgång till verksamhetens lokaler. Han hann aldrig komma igång med verksamheten och han har inte betalat någon hyra för verksamheten, även om villkoren mm. var klara. Han har betalat viss hyra för lägenheten, men inte särskilt mycket pga. problemen och lukten. Tanken var att registrera en enskild firma för verksamheten. Någon bokföring skedde aldrig eftersom verksamheten inte sattes igång. Han hade i sådana fall registrerat och bokfört råvarorna. Kvitton för att ha mottagit ersättning från Hadi Arghavani har han inte skrivit eftersom han ansåg att det inte behövdes.

Jan Persson har berättat i huvudsak vad han uppgivit i sina värderingsutlåtanden (aktbil. 78 och 101), dock med följande tillägg och förtydliganden. Han är byggingenjör och värderare. Han blev uppringd av Hadi Arghavani för att värdera fastigheten. Han anser att huset ska rivas och ersättas med ett nytt. Om man ska sanera objektet skulle det krävas omfattande åtgärder och kostnader vilka skulle överskrida en rivning och nybyggnation. Han har varit på plats på fastigheten och gjort en uppskattning i enlighet med Wikells sektionsfakta/priser för olika åtgärder och hantering av objektet. Han har räknat med ca 25 000 kr/m² för en uppbyggnad. Pålarna måste troligtvis kompletteras. Visst material är tänkt att behållas, men eftersom underhållet av huset är eftersatt så kan man inte återanvända allt material. 7,2 miljoner kr har han kommit fram till att det skulle kosta att riva byggnaden och uppföra en ny

byggnad med marginal om +/- 5 %. Första gången han besökte fastigheten var år 2014. Han har förstått att det har handlat om minst två översvämningar och att vatten har pumpats ut. Delvis är tätskikten fortfarande intakt. Den utredning som han beskriver att han har tagit del av är från bl.a. Aberlind, Eminentas värdering, Svenska mäklargruppens och Assia designs. Han har besökt fastigheten februari och juli 2014 och under denna period hade det skett stora förändringar vad gäller byggnadens skick. Till exempel har man nu stämplat delar av byggnaden och underhållet har varit eftersatt hela tiden. Kostnadsnivåerna han har tagit upp är för år 2014. Det kan kosta ca 300 kr/timme att riva byggnaden. För rivning räcker det inte med en person, för speciella behörigheter stiger kostnaden. Han har inte gjort en bedömning vad gäller åldersavdrag i sin värdering från 2014-07-11, utan endast tagit fram vad det kostar att uppföra en byggnad. Av redovisade kostnader för rivning utgör arbetskostnaden 75 %, det är en bedömning som han själv har gjort. När det är en specialbyggnad kan det komma några kringkostnader såsom hyra av specialmaskiner.

Lars Erik Ashton har uppgivit bl.a. vad han har angett i sina besiktnings- och värderingsutlåtanden (aktbil. 7, 44 och 112), dock med följande tillägg och förtydliganden. Han är civilingenjör inom väg och vatten och har de senaste 30 åren arbetat med skadeutredningar. Han har inte varit med om något tillfälle där man har föreslagit rivning efter en avloppsskada. Ett hus med 75 pålar har en mycket bra och stabil grund. I detta fall då det är en liten yta så innebär det att det finns en påle i varje hörn av 1,2 m² yta, vilket utgör en mycket stabil grund. Friktionspålar är bra för att förhindra en vertikal sättning. Pålarna slås ned snett för att uppnå stabilisering även horisontellt. Om det är en korrekt utförd pålning bör risken för att grunden ska röra sig vara mycket liten. Han har varit på fastigheten ett antal gånger. I mars 2012 och mars 2014 och juni 2014 har han varit på plats på fastigheten. De allmänna förhållandena har varierat på fastigheten. Det yttre och fastigheten i övrigt har blivit sämre har han märkt. I mars 2012 kunde han gå runt i källaren även om det fanns många saker. Vid hans andra besök var det sämre förhållanden invändigt och man kunde knappt ta sig fram. Vid det sista tillfället var det vatten i källaren och det fanns skadeproblem på de delar av huset som var ovan mark. Han känner inte till uppgiften om att det skulle ha varit 1,5 m vatten i källaren vid

översvämningstillfället. Vid det tillfället har han fått veta att det handlade om stopp på ledningen och att vatten har trängt upp huvudsakligen ur toalettstolen och golvbrunnar i källaren pga. baktryck. Avloppsvatten har inte kunnat passera genom bottenplattan eller genom väggarna. Den möjligheten som han ser är att det via källardörren kan ha runnit ut avloppsvatten. Vid det första besöket fanns det inte någon betongplatta vid källardörren. Om dörren är stängd är det svårt för vattnet att ta sig in under bottenplattan. Men om det saknades betonggolv vid dörren och den öppnades vid översvämningstillfället kan avloppsvatten ha runnit ut ned i marken där källardörren är. Slam kan också ha följt med ut via källardörren även om tröskeln tar emot. Visst slam kan ha kommit in där källardörren finns och trängt ned i makadammen, men det handlar om begränsade mängder. Han känner inte till lufthålet i teknikrummet. Man borrar inte hål i källarutrymmen som ligger under mark. Det finns två större rör genomträngningar i källaren. Det ena röret, som fanns längst ned i teknikrummet, var för att avleda vattnet från toaletten (se aktbil. 44 s 8 foto 16). Det fanns även en övre ledning vid det gula kaklet från övre toaletter. Han har inte särskilt kontrollerat om hålen är tätade. I den smala gråa ledningen på fotot går det vatten från golvbrunnarna som pumpas upp till samma ledning som toalettstolens och vidare ut från fastigheten. Det vatten som fanns i de borrade hålen på källargolvet var förorenat och illaluktande vatten, men det är inte avloppsvatten. Han anser inte att det finns något som visar att det är avloppsvatten under grunden. Han har ingen erfarenhet av att avloppsvatten kan angripa frigolit och fräta sönder den. Även om eventuell frigolit fräts sönder har huset en sådan stabilitet med 75 pålar att det inte påverkar sättningsrisken. Om grunden sätter sig rakt ner 14 cm så är det uteslutet att alla pålar har sjunkit 14 cm. Om det vore en snedsättning skulle det visa sig som sprickor på väggar. Det finns vissa sprickor i de delar av byggnaden som finns i markplan och i sidobyggnader, men inte på källaren. Han utgår utifrån att huvudbyggnaden är pålad, medan sidobyggnaderna inte är det och då är det vanligt att de kan få sättningar eller sjunker. Det finns en panel på den övre byggnaden som lutar, men detta har inget med grunden att göra. Han anser inte att man ska riva och bygga nytt och har än idag inte fått in en teknisk beskrivning som tyder på det. Han såg vid sitt besök i juni 2014 att det fanns stämp för att hålla uppe byggnaden, men han vet inte varför och har svårt att tro att det har med

sättningen att göra. Om Hadi Arghavani hade vidtagit åtgärder efter den första översvämningen hade man troligtvis blivit av med avloppslukten. Om man river huset kan man behålla pålarna om de är slagna på ett korrekt sätt. Delar av huset kan återanvändas såsom fönster och dörrar. Om man sanerar marken under huset måste pålarna eventuellt tas bort. Avloppsvatten kan i stort sett inte ha trängt in under kakel och annat material som är täta. När fogen blir mättad av vatten kan det innebära att fogen och bakomliggande konstruktion bli fuktade, dock krävs det att vattnet står länge innan fukten tränger in i bakomliggande material i väggar. I pumphålet som finns i teknikrummet kan det komma in avloppsvatten om pumpen slutar fungera. Eftersom Mälarens nivå är så hög i förhållande till grunden kan det inte tränga ned så mycket. Han har inte känt avloppslukt i byggnaden under sina besök förutom vid det sista besöket. Lukten kom då från ett diskrum. Slam under huset kan innebära en stabilisering av grunden. Aceton blandat med avloppsvatten fräter inte frigoliten. Helst ska friktionspålarna vara av betong. Betongpålning är det naturliga vid friktionspålning.

Lars Sjöberg har uppgivit i huvudsak följande angående en höjdkontroll (aktbil. 94-95). Man inte dra några säkra slutsatser av den mätning som har utförts 2001-04-10 eftersom det inte framgår vilka mätpunkter som har använts. Han har mätt från den nedre takytan. Mätsäkerheten är +/- 5 cm.

Petter Jonsson har uppgivit bl.a. vad han har angett i sitt värderingsutlåtande, dock med följande tillägg och förtydliganden (aktbil. 113). Han är civilingenjör inom bygg och ekonomi och är auktoriserad fastighetsvärderare. Det finns ett osäkerhetsintervall om ca 15-20 % när det gäller byggnationer. Oftast blir det dyrare att bygga. Han har inte tagit med pålning i sin bedömning. Rivning ingår inte heller i den bedömning han har gett in. Hans värdering är utifrån 2010 års kostnadsnivå i Stockholm, vilken ligger ca 5-8 % lägre än dagens nivå.

Bo Lastell har uppgivit i huvudsak vad han angett i sin värdering (aktbil. 43 och 60), dock med följande tillägg och förtydliganden. Han är ingenjör och har även studerat ekonomi och juridik. Han arbetar bl.a. med värderingar av företag, konkurser och försäkringsärenden. Han har inte sett allt lösöre eller alla inventarier, men sett den förteckning som Beg. Bygg upprättat över lösöret. Han

har besiktat de omhändertagna objekt som fanns hos Beg. Bygg. Han har värderat det som kastats utifrån fotografier.

Olle Buskas har uppgivit i huvudsak följande angående sina iakttagelser dagen för översvämningen år 2010. Han arbetar med drift- och underhåll av kommunens vatten- och avloppssystem. Fastighetsägaren ringde den aktuella dagen och talade om att det var översvämning i hans källare. Runt kl. 20.00 var pumpningen efter översvämningen klar, vilket framgår bl.a. av den veckorapport som han upprättat efter skiftet. Han kom till fastigheten runt 15.00–15.30. Vid den tiden han var på plats stod det ca 30 cm vatten i källaren. Det kan inte ha stått 1,5 m vatten. Han tog bilder på källaren runt 15.30. En del hade det kanske sjunkit när han var på plats, men högst 10 cm. Det skulle ha syntts om vattnet hade stått högre. Det fanns inte avloppsvatten på gatan. En rensbrunn installerades på fastighetsägarens sida om förbindelsepunkten år 2013. En backventil monterades efter översvämningen. Backventilen finns vid tomtgränsen, rensbrunnen. Kommunen har filmat kommunens ledning någon gång efter översvämningen år 2012. Det fanns en svacka på fastighetens ledning. Orsaken till översvämningen år 2010 var ett stopp i huvudledningen, som ligger ca 300 m från fastigheten. Stoppet skedde samma dag som översvämningen. Han vet inte om stoppet kan ha skett under natten och kan inte uppge en exakt tid för det. Det var hans kollega som löste stoppet och ytterligare en annan som pumpade ut vattnet från fastigheten. Stoppet löstes runt kl. 13.00–14.00. När han kom till fastigheten var pumpningen igång. Det är inte ett område med översvämningar och stopp. Han vet inte vad stoppet berodde på. Industriavloppen är inte åtskilda i området. Ledningarna på gatan är 225 mm invändigt. Han vet inte hur många abonnenter som är anslutna till avloppet, men det är mestadels industrifastigheter i området. Kommunen ringde en spolbil pga. att kommunens egen spolbil inte kunde komma i tid. Hadi Arghavani hade ringt till honom, eventuellt via växeln, men han minns inte exakt tid för samtalet. Han hade inte jour den dagen. I källaren fanns det även lite slam på golvet, vilket syntes efter urpumpningen av vattnet. Han har inte någon uppfattning om hur mycket vatten som pumpades ut från fastigheten. Det händer att kommunen hjälper till med pumpning av vatten, men utför inte sanering och har inte heller våt dammsugare på plats därefter.

Joakim Blomquist har berättat i huvudsak följande angående sina iakttagelser dagen för översvämningen år 2010. Han arbetar som rörläggare i kommunen och har ansvar för kommunens vatten- och avloppssystem. Han gick ut till fastigheten någon gång runt kl. 15.00. Han har kontrollerat i sin veckorapport att han var på plats den tiden och fram till kl. 20.00. Det fanns runt 30-40 cm vatten i källaren. Det var inte 1,5 m. Om det hade varit så högt som 1,5 m hade det synts ränder m.m. på väggarna. Han hade gummistövlar på sig och det rann inte in vatten i dem. Vattnet var inte högre än stövlarna som är ca 40 cm. Vattnet sögs upp via källartrappan. Hur mycket vatten som sögs upp vet han inte. När han var på plats hade stoppet lösts upp och sugbilen var där. Utanför toalettdörren vet han inte hur högt vattnet var. Vattnet spolades ut mot fastigheten/slänten. Han minns inte om sugbilen behövde tömmas på vatten, han var mer koncentrerad på att med en vattenraka få in vattnet till sugslangen. I stort sett var han överallt i källaren men han minns inte om han var i teknikrummet. Han var säkert det, men minns inte det idag och om han gjorde några speciella iakttagelser där. Han var siste man på plats eftersom han hade beredskap den dagen. Ingen annan från kommunen fanns kvar på fastigheten efter kl. 20.

BESIKTNING

Va-nämnden med parter och ombud företog den 4 februari 2015 en besiktning av fastigheten och byggnaden varvid följande antecknades.

Utomhus var det mycket snö vilket gjorde det omöjligt att göra några noteringar om hur det såg ut på marken. Vi gick runt huset och då informerade Hadi Arghavani att den vid förhandlingarna nämnda barriären mot Mälaren var ett skydd ovan mark och som nu inte fanns kvar.

Ytorna inomhus i markplanet användes nu som asylboende. Ett stort antal byggstämp fanns i byggnaden för att stötta upp ovanför liggande våningar. I markplanet konstaterades ett antal mindre sprickor och fuktskador vid taket. Ett flertal dörrar gick inte att stänga. Hela huset visade på ett påtagligt eftersatt

underhåll. Hadi Arghavani visade även på de ombyggnader som krävs för att få godkänd dricksvatteninstallation.

Även nere i källaren fanns ett stort antal bygg-stämp. Vidare fanns ett stort antal saker som verktyg mm. I teknik-rummet (där bl.a. en tvättmaskin och en värmepump fanns) fanns en pumpgrop och utgående avloppsledningar. I pumpgropen fanns idag ingen pump. Vattnet i gropen stod i höjd med överytan på källargolvet. I pumpgropen fanns en hylla där en pump troligen har stått. I resterande del av pumpgropen fanns inget golv utan det var kontakt direkt med marken under golvet. Även i de borrhålen i källargolvet stod vattnet i höjd med överytan på källargolvet.

Viss lukt fanns i källarvåningen, dock inte någon karakteristisk avloppslukt.

En spricka i källargolvet konstaterades som låg i förlängningen av innertrappan ner i källaren.

I den yttre trappan till källaren konstaterades att det stod vatten vid ingången till källaren samt att det inte fanns något golv där.

VA-NÄMNDENS SKÄL

Huvudmannen för en allmän va-anläggning ska enligt 45 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen, ersätta en översvämningsskada på en fastighet inom den allmänna va-anläggningens verksamhetsområde, om huvudmannen har åsidosatt en skyldighet enligt vattentjänstlagen eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen och åsidosättandet har medfört att vatten som är avsett att tillhandahållas eller ledas bort genom huvudmannens va-anläggning ytledes eller på annat sätt trängt in på fastigheten.

I målet är det ostridigt att fastigheten har utsatts för en översvämning som har berott på stopp i det allmänna nätet, att vissa skador har reglerats och att vissa åtgärder för återställande av byggnaden har vidtagits av fastighetsägaren. Det är

inte heller stridigt mellan parterna att grunden är byggd med friktionspålar och att det är en betongplatta gjuten ovanpå dessa.

Vad som är stridigt är huruvida det handlar om en totalskada som innebär att byggnaden måste rivas och byggas om på nytt samt om ytterligare ersättning ska utges för övriga skador som fastighetsägaren har drabbats av.

Bevisbördan för påståendet att översvämningen har orsakat en totalskada av byggnaden åvilar Hadi Arghavani. Frågan är om han har visat att översvämningen orsakat sådan skada.

Högsta domstolen har i ett flertal avgöranden haft anledning att uttala sig om vilken grad av bevisning som ska krävas till styrkande av att en uppkommen skada har haft viss angiven orsak. Ett något lägre beviskrav än annars har uppställts i fall då särskilda svårigheter har ansetts föreligga att framlägga en fullständig bevisning om att andra skadeorsaker varit uteslutna. Kravet har i vissa fall formulerats så att det i betraktande av samtliga omständigheter ska framstå som klart mera sannolikt att orsaksförloppet varit det som den skadelidande påstått än att något av de sakförhållanden som hans motpart har åberopat utgjort skadeorsaken (Se NJA 1991 s 481 och där anmärkta rättsfall samt NJA 1993 s. 764.) Även i en situation som den nu aktuella finns det anledning att sätta beviskravet förhållandevis lågt. För detta talar bl.a. att det inte framstår som rimligt att kräva av en fastighetsägare att denne alltid ska kunna bevisa att alla av motparten i efterhand åberopade orsaker är uteslutna.

Totalskada

Hadi Arghavanis har uppgett att avloppsvatten - som han menar innehöll kemikalier från industrierna i området - har trängt in under bottenplattan, frätt sönder frigoliten och orsakat sättningsskador som innebär att det befintliga huset måste rivas och att en ny likvärdig byggnad måste uppföras på fastigheten.

Inga vattenprover har tagits från det vatten som finns under källargolvet eller det avloppsvatten som finns i kommunens ledningar. Om och hur mycket

kemikalier som eventuellt finns i avloppsvattnet är inte påvisat från varken Hadi Arghavani eller kommunen.

Hadi Arghavani menar att byggnaden har sjunkit på grund av avloppsskadan och har till stöd för detta åberopat höjd- och lägeskontroller av byggnaden som utförts den 10 april 2001 och den 18 juni 2014. Enligt Lars Sjöberg, som utförde den senaste mätningen, kan man dock inte dra några säkra slutsatser av mätningarna eftersom olika referenspunkter har använts vid höjdmätningarna.

Sökanden har åberopat byggnadsingenjören Lars G Aberlinds utlåtanden till stöd för att totalskada skulle föreligga, Aberlind har dock i sina två första utlåtanden endast föreslagit avfuktning, sanering samt demontering och återuppförande av samtliga ytskikt. Även om byggingenjören Jan Persson, arkitekten Kristian Assia och byggingenjören Leif Jansson har bedömt att byggnaden måste rivas, står deras utlåtanden mot civilingenjören Lars Erik Ashtons uppgifter och utlåtanden. Vid förhöret med honom kom det fram att han inte anser att det framkommit något som visar att det finns avloppsvatten under grunden samt att om pålningen är utförd på ett korrekt sätt är risken för sättningar mycket liten.

Va-nämnden utgår ifrån att huset har byggts i enlighet med bygglov och slutbevis med bl.a. friktionspålar och skärvstenar under grunden. Detta innebär att huset står på en mycket stabil grund. Någon dränering runt huset finns inte, men skärvstenarna har en dränerande funktion. Även om Mälarnivån ligger i höjd med eller strax under bottenplattans nivå påverkas inte huset och dess grund avsevärt med anledning av dess konstruktion. Sammantaget menar Va-nämnden att den utredning som finns i målet inte visar att de eventuella små mängder slam eller avloppsvatten som kan ha trängt ned under bottenplattan har påverkat den stabila grunden och orsakat sättningar såsom Hadi Arghavani har gjort gällande. Det är således inte klart mera sannolikt att orsaksförloppet varit sådant som den skadelidande gjort gällande och att det handlar om en totalskada. Hadi Arghavanis yrkanden om ersättning i denna del ska därför lämnas utan bifall.

Lösöre

Kommunen har ersatt Hadi Arghavani med 175 000 kr för lösöre. Hadi Arghavani yrkar ytterligare ersättning med 370 945 kr.

När det gäller frågan hur mycket avloppsvatten som fanns i källaren vid översvämningen anser Va-nämnden att uppgiften från Hadi Arghavani att det skulle varit fråga om 1,5 m avloppsvatten inte visad. Såväl Olle Buskas som Joakim Blomquist har uppgett att det var cirka 30-40 cm vatten i källaren när de kom till fastigheten på översvämningdagen.

Tre olika värderingsmän har värderat det lösöre som fanns i källaren vid översvämningstillfället. Värderingsmännen har kommit fram till olika belopp och har haft olika förutsättningar vid värderingen av lösöret. En del av lösöret har förstörts och kastats. Sammantaget finner Va-nämnden att Hadi Arghavani ska få ytterligare ersättning för lösöre med skäliga 50 000 kr.

Råvaror tillhörande en hyresgäst

Vad gäller de råvaror som tillhörde den tillträdande hyresgästen Abolfazl Fazeli framgår det av utredningen i målet att hyresgästen skulle starta sin verksamhet i början av juni 2010 och att hyreskontraktet skulle börja löpa från den tiden. Abolfazl Fazeli har uppgett att han hade köpt varor för ca 34 000 kr och att dessa förvarades i köket för den framtida verksamheten. När han kom till huset fick han veta att alla råvaror hade slängts av saneringsfirman pga. översvämningsskadan. Eftersom han inte kunde sätta igång med sin verksamhet i enlighet med sina planer och hade förlorat råvarorna innan han ens hade satt igång med verksamheten har han yrkat ersättning för dessa. Den sista delbetalningen av råvarorna gjordes av Hadi Arghavani någon gång under januari 2015 genom en insättning på hans konto.

Vid tiden för översvämningen hade inte Abolfazl Fazeli registrerat en enskild firma och det finns inte några kvitton som visar att råvaror för 34 000 kr hade köpts in av honom. I utredningen i målet finns det en del oklarheter på vilket sätt

hyresgästen har fått betalt av Hadi Arghavani. Hadi Arghavani har uppgett att han betalat Abolfazl Fazeli kontant medan Abolfazl Fazeli berättat att han fått insättningar successivt på sitt konto. Med hänsyn till dessa skilda uppgifter och då skriftlig bevisning helt saknas i denna del kan yrkandet inte vinna bifall.

Förlust av hyresintäkter

Kommunen har medgivit och betalat ersättning för förlust av hyresintäkter om 142 500 kr för en tid av sex månader, vilket kommunen menar motsvarar saneringstiden. Det innebär att kommunen för samtliga hyresförhållanden har ersatt Hadi Arghavani med 23 750 kr/månad.

Hadi Arghavani har yrkat ersättning med 333 000 kr för en period om 23 månader för förlust av hyresintäkter.

Va-nämnden finner med hänsyn till att hela källaren skadades och att en stor sanering har behövt genomföras, att en skälig tid för förlust av hyresintäkter är 12 månader. Vad hyresintäkterna var per månad är oklart och har inte kunnat specificeras av Hadi Arghavani, men han menar att hyresintäkterna innan översvämningen var 30 500 kr/månad.

Sökandens yrkande avser en period om 23 månader. Kommunen har endast ersatt honom för sex månader. Vad som således kvarstår är en period om 17 månader avseende uteblivna hyresintäkter. För ytterligare en period om 6 månader blir ersättningen 117 529 kr ($[333\ 000\ \text{kr}/17\ \text{månader}] * 6\ \text{månader}$).

Va-nämnden förpliktar kommunen att ersätta Hadi Arghavani för ytterligare sex månaders hyresförluster om 117 529 kr.

Hyra av värmefläkt och avfuktare

Av den faktura som har åberopats av sökanden beträffande uthyrning av värmefläktarna framgår att uthyrningsperioden var mellan 2010-06-15 – 2011-06-15 samt att fakturan har utställts den 16 juni 2011 med förfalldatum den 26 juni 2011. Kostnaden för hyran av värmefläktarna var enligt fakturan sammanlagt 31 200 kr.

Va-nämnden menar att en period om 12 månader för sanering och återställning är skälig med hänsyn till att hela källaren skadades. Av fakturan framgår att fläktarna har hyrts under ett år. Hadi Arghavani har erhållit 15 600 kr i ersättning för hyran av fläktarna och ytterligare ersättning med 15 600 kr ska således utges till Hadi Arghavani.

Restaurering av skadade handlingar och silkesmattan

Va-nämnden finner vad gäller restaurering av skadade handlingar att det inte är visat vilka förluster som Hadi Arghavani har lidit eller vilka handlingar som har restaurerats och återställts. Hadi Arghavanis yrkande om ersättning härför ska därför lämnas utan bifall.

Hadi Arghavani har till stöd för att silkesmattan blev förstörd vid översvämningen åberopat ett värderingsutlåtande av Bo Nestrell. Utlåtandet är dock daterat sju månader efter översvämningen. I avsaknad av annan skriftlig bevisning anser Va-nämnden att det inte kan anses visat att en silkesmatta skadats vid översvämningen. Hadi Arghavanis yrkande om ersättning ska därför lämnas utan bifall.

Rättegångskostnader

Vad gäller krav på ersättning för rättegångskostnader konstaterar nämnden, att enligt 14 § andra stycket lagen (1976:839) om Statens va-nämnd, som är tillämplig i mål av nu aktuellt slag, kan part på begäran tillerkännas ersättning av motparten för sina rättegångskostnader om det finns särskilda skäl

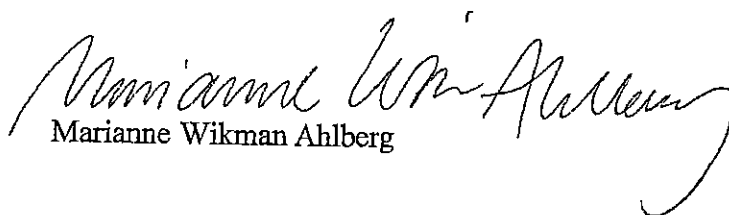
för det. Särskilda skäl kan exempelvis vara att kostnad har orsakats av försummelse från motpartens sida eller att vinnande parts kostnader blivit oskäligt stora på grund av motpartens sätt att utföra sin talan. I praxis har kostnadsersättning tillerkänts fastighetsägare som, till skillnad från vad som vanligen är fallet i va-mål, fått bära en tung utredningsbörda. Regeln om rätt till kostnadsersättning bara när det finns särskilda skäl utgår från att det normalt är huvudmannen som svarar för utredningen i va-målen. Det är huvudmannen som har kapaciteten och som av bl.a. den anledningen också har ålagts bevisbördan för flertalet omständigheter. Det förekommer också att fastighetsägare är bevisskyldig för viktiga omständigheter. I sådana fall kan fastighetsägaren naturligtvis inte räkna med att huvudmannen ska utreda dem. Detta gäller exempelvis vilken skada som fastighetsägare har drabbats av i ett översvämningsfall och hur denna uppkommit. Det är inte alltid lätt för fastighetsägare att bevisa detta. Va-lagsutredningen föreslog därför en utvidgning av fastighetsägarnas möjlighet att få ersättning för sina rättegångskostnader. Enligt utredningen borde en fastighetsägare som har vunnit målet generellt vara berättigad till kostnadsersättning, framför allt för utredning som det ankommit på fastighetsägaren att föra in i målet, men också för annan utredning som fastighetsägaren gjort och som varit skäligen påkallad. Med hänvisning till att det i praxis har ansetts föreligga särskilda skäl för kostnadsersättning när en fastighetsägare, till skillnad från det normala i va-mål, fått bära en tung utredningsbörda, ansåg regeringen emellertid inte att det fanns behov av att utvidga rätten till kostnadsersättning så som utredningen förslagit (prop. 2005/06:78 s.120).

Va-nämnden finner inte några särskilda skäl att göra avsteg från huvudregeln och lämnar därför såväl Hadi Arghavanis och kommunens yrkanden i denna del utan bifall.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Se bilaga 4

På Va-nämndens vägnar

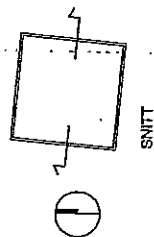
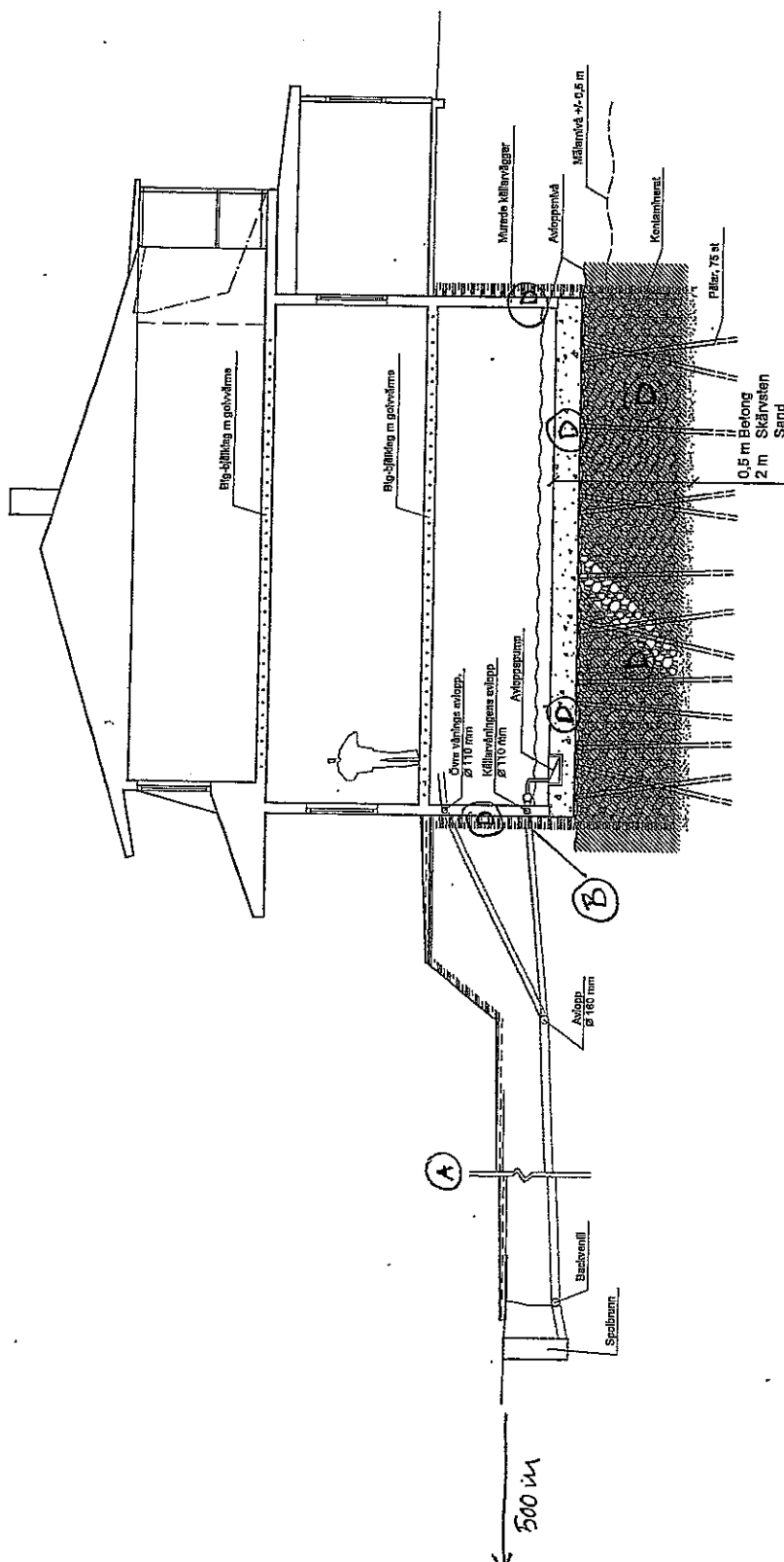

Marianne Wikman Ahlberg

Va-nämnden: rådmannen Marianne Wikman Ahlberg och ledamöterna Karl-Gunnar Andersson, Knut Andréén, Jörgen Hanaeus, Per Brogren och Åke Sjögren (enhälligt).

BIL. 3

STATENS VA-NÄMND
 2012-09-21
 Mallnr: VA-598/14 Artikel: 4

Beslutsbilaga 2



K	
A	KRISTIANSSIA
REV.	

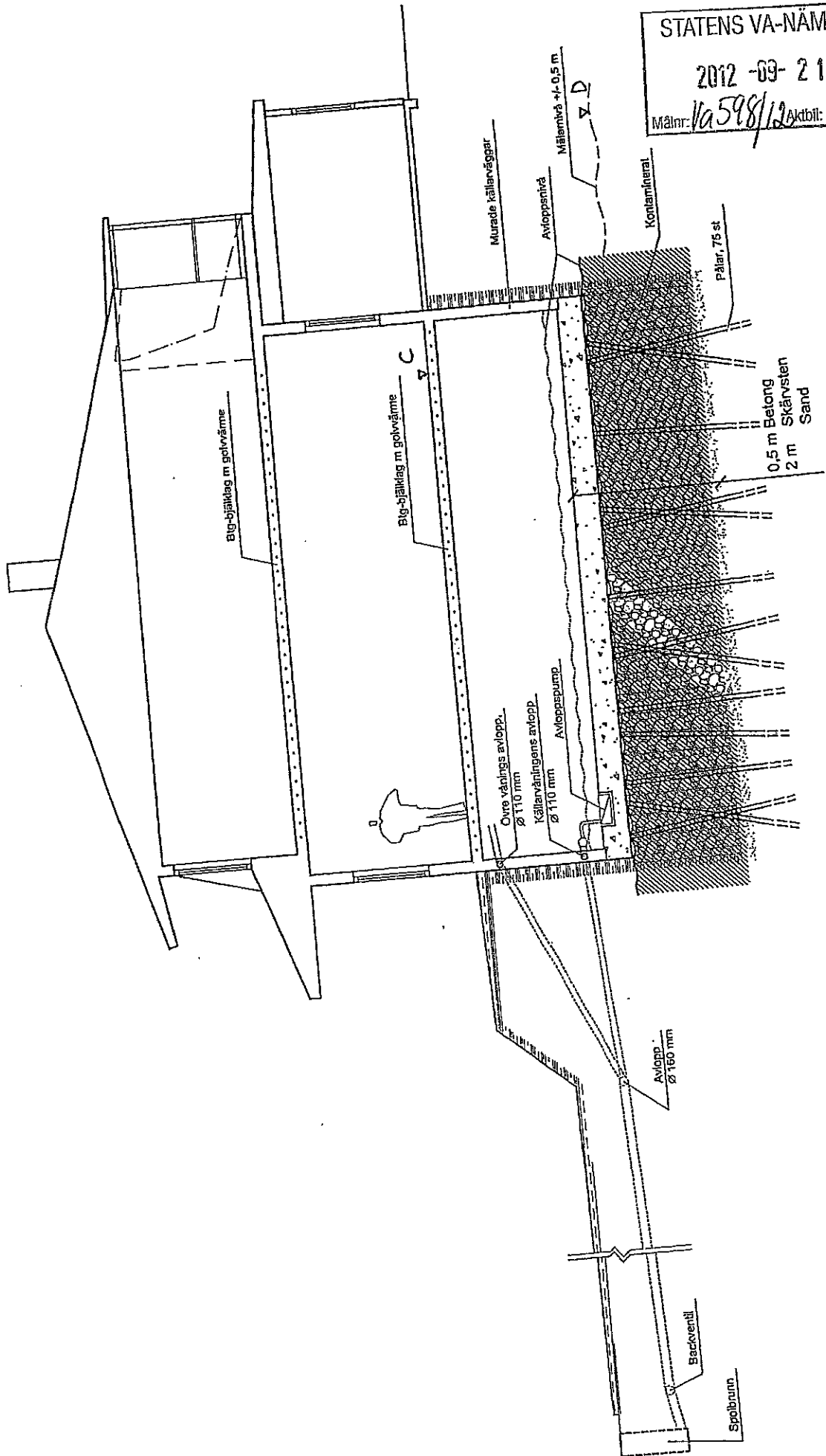
A-HANDLING

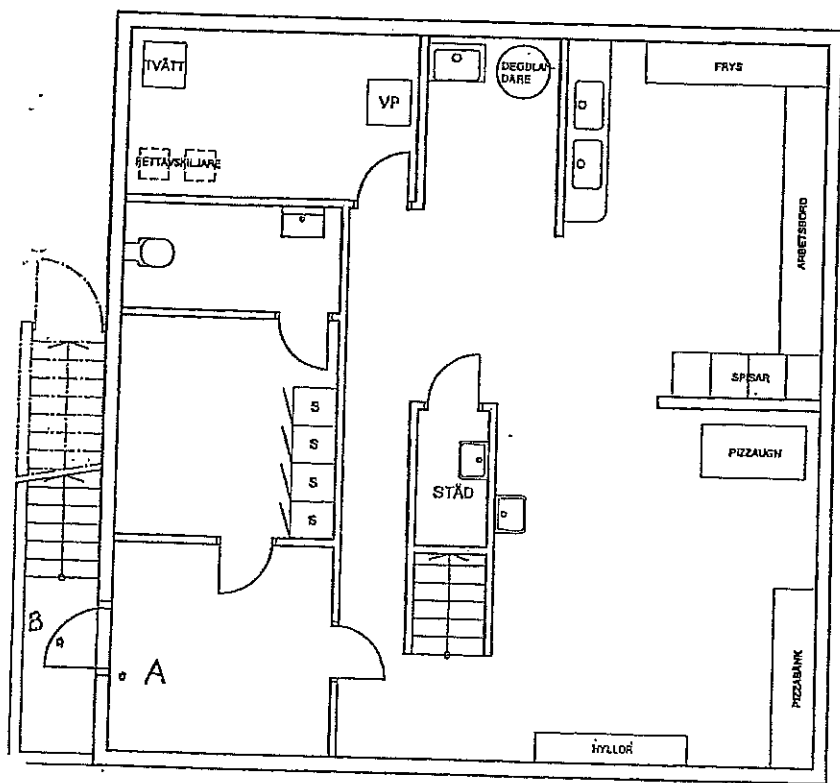
FITTA 17:30, Fågelviksvägen 24
 BOTKYRKA KOMMUN

SEKTION

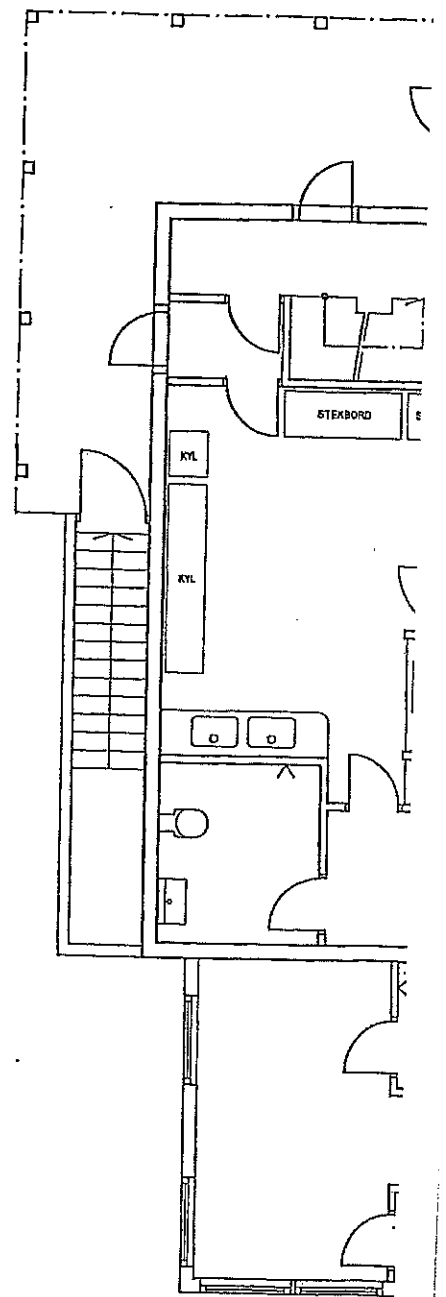
BIL-4

STATENS VA-NÄMND
2012-09-21
Målnr: Va598/12 Skdbil: 5





KÄLLARPLAN



ENTRÉPLAN

Anvisning för överklagande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens slutliga beslut eller dom ska göra detta skriftligen. Skrivelsen ska skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen, Svea hovrätt. Överklagandet prövas av Högsta domstolen.

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen inom fyra veckor från avgörandets datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i avgörandet.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Högsta domstolen fordras att prövningstillstånd meddelas. Högsta domstolen lämnar prövningstillstånd om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen, eller
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvillan förekommit eller att målets utgång i Mark- och miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd inte meddelas står Mark- och miljööverdomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Högsta dom-

stolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. det avgörande som överklagas med angivande av Mark- och miljööverdomstolens avdelning samt datum för avgörandet och målnummer,
2. i vilken del överklagandet överklagas och den ändring i avgörandet som yrkas,
3. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende Mark- och miljödomstolens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Ytterligare upplysningar lämnas av Mark- och miljööverdomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av avgörandet

Förenklad delgivning kan komma att användas i överinstans.

Ytterligare information finns att läsa på www.domstol.se



18

Information till tekniska nämnden-Fritt fram i Tyresån 2017:40 (TEF/2017:40)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av informationen.

Sammanfattning

Utredningen "Fritt fram i Tyresån" syftar till att ta fram åtgärdsförslag som möjliggör att miljö kvalitetsnormen för nedre Tyresån nås med avseende på påverkan av vandringshinder och reglering.

Botkyrka kommuns del i Tyresån ligger utanför allmänt verksamhetsområde och därmed tekniska nämndens ansvarsområde. Med anledning av detta besvarar samhällsbyggnadsförvaltningen remissen.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-05-03



2017-05-03

Dnr TEF/2017:40

Referens
Linda EvjenMottagare
Tekniska nämnden

Information till Tekniska nämnden - Fritt fram i Tyresån (utredning till Tyresåns Vattenvårdsförbund).

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av informationen.

Sammanfattning

Utredningen "Fritt fram i Tyresån" syftar till att ta fram åtgärdsförslag som möjliggör att miljö kvalitetsnormen för nedre Tyresån nås med avseende på påverkan av vandringshinder och reglering.

Botkyrka kommuns del i Tyresån ligger utanför allmänt va-verksamhetsområde och därmed tekniska nämndens ansvarsområde. Med anledning av detta besvarar samhällsbyggnadsförvaltningen remissen.

Ärendet

Botkyrka kommun har fått en remiss angående utredningen "Fritt fram i Tyresån" från Tyresåns Vattenvårdsförbund. Inom kommunen har remissen skickats till tekniska förvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen för hantering.

Botkyrka kommun ingår till en liten del i Tyresåns avrinningsområde med sjöarna Hacksjön, Kärrsjön och en del av Kvarnsjön-Gladö. Utredningen "Fritt fram i Tyresån" har tagit fram åtgärdsförslag och rekommendationer som ska möjliggöra att miljö kvalitetsnormen för nedre Tyresån nås med avseende på påverkan av vandringshinder och reglering. Med remissen vill Tyresåns Vattenvårdsförbund få synpunkter på utredningen, de åtgärder som föreslås samt kommunens syn på hur man och ansvariga myndigheter bör arbeta vidare i frågan.

Tekniska förvaltningens va-avdelning har i samråd med miljöenheten på samhällsbyggnadsförvaltningen enats om att miljöenheten och miljö- och hälsoskyddsnämnden besvarar remissen för Botkyrka kommuns räkning. Detta eftersom berörda sjöar inte ingår i eller påverkas av det allmänna va-

2017-05-03

Dnr TEF/2017:40

verksamhetsområdet och då inte har någon koppling till tekniska förvaltningen och tekniska nämndens ansvarsområde.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Linda Evjen
va-chef

Expedieras till
Samhällsbyggnadsförvaltningen



21

Anmälningsärenden (TEF/2017:70, TEF/2017:69, TEF/2017:68, TEF/2016:187, TEF/2016:186)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av anmälda handlingar.

Handlingar

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2017-03-30, §48, återrapportering av projektet 13 nya förskolor.

Protokoll från tekniska nämnden, presidiebeslut 2017-04-11, §41, ekonomisk uppföljning Mars.

Protokoll från tekniska nämnden, presidiebeslut 2017-04-21, §42, beslut om förlikning i tvisten om produktionen av förskolan Violen.

Information från SGU gällande låga grundvattennivåer.

Information från livsmedelsverket angående låga grundvattennivåer.

Brev från lekfrämjandet, det är barnen som får betala.

Skrivelse angående anlag brand på Karsby international school.

**§ 48****Återrapportering av projektet 13 nya förskolor
(KS/2016:848)****Beslut**

1. Kommunfullmäktige beslutar att byta inriktning på projektarbetet för ramupphandling av renovering/nybyggnation av 13 förskolor som tidigare beslutats av kommunfullmäktige (KS/2015:733). Från upphandling av ramavtalsentreprenör till upphandling och byggnation av industriellt modulbyggda förskolor.
2. Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden tillsammans med utbildningsnämnden i uppdrag att utvärdera de tre första förskolorna, för att avgöra hanteringen av resterande 10 förskolor.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har 2017-03-06 § 44 lämnat ett förslag till beslut.

Utbildningsnämnden strävar kontinuerligt efter att skapa de bästa möjliga förskolorna för Botkyrkas barn. Vi står i dagsläget inför en stor utmaning där många av våra förskolor behöver renoveras/byggas nya på en och samma gång. För att klara av denna utmaning behöver vi kostnads-effektivitet så väl som leveranssäkerhet. Detta utan att tumma på våra barns pedagogiska miljöer.

Den rapport som utbildningsnämnden beställde från tekniska förvaltningen den 8 december 2016 fastställer att industriellt modulbyggda förskolor har möjlighet att uppfylla de höga krav som vi ställer på våra förskolelokaler samtidigt som vi ökar kostnadseffektiviteten och leveranssäkerheten för byggnationen av förskolorna.

Vinsterna med att välja modulbyggnationsformen är att den är cirka 5 400 kronor billigare per kvadratmeter, än det platsbyggda alternativet. Vilket förväntas motsvara 10 miljoner kronor per byggd förskola. Detta ger oss möjlighet att genomföra betydande kvalitetshöjningar på bland annat för-

2017-03-30

Dnr KS/2016:848

skolornas utomhusmiljöer och annan gestaltning. Samtidigt som vi håller kommunens investeringskostnader nere.

Därför föreslår utbildningsnämnden kommunfullmäktige att byta inriktning på projektarbetet för ramupphandling av renovering/nybyggnation av 13 förskolor som tidigare beslutats av kommunfullmäktige (KS/2015:733). Från upphandling av ramavtalsentreprenör till upphandling och byggnation av industriellt modulbyggda förskolor.

För att säkra kvalitén i projektet finner nämnden det viktigt att kommunfullmäktige uppdrar åt utbildningsnämnden och tekniska nämnden att utvärdera projektet i och med byggnationen av de tre första förskolorna. Visar utvärderingen att modulförskolorna uppfyller kraven avseende kostnadseffektivitet, leveranssäkerhet och lokalernas anpassning till pedagogik, så uppförs resterande 10 förskolor enligt samma förfaringssätt.

Oavsett vilken produktionsmodell som våra förskolor byggs efter så behöver nämnden revidera lokalprogrammet för ny-, om- och tillbyggnad av förskola. Detta för att skapa flexibla riktlinjer som är mer anpassade till dagens förutsättningar och som i större utsträckning förhåller sig till förskolans närmiljö.

Utbildningsnämnden har behandlat ärendet 2017-02-07, § 4.

Yrkanden

Emanuel Ksiazkiewicz (S), Jimmy Baker (M) och Yusuf Aydin (KD) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Kommunfullmäktiges ordförande ställer kommunstyrelsens förslag under proposition och finner att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Särskilda yttranden

Jimmy Baker (M), Yusuf Aydin (KD) och Robert Steffens (C) lämnar ett särskilt yttrande, bilaga.

Carl Widercrantz (TUP) lämnar ett särskilt yttrande, bilaga.

Lars Johansson (L) lämnar ett särskilt yttrande, bilaga.

2017-03-30

Dnr KS/2016:848

Expedieras till:
Tekniska nämnden
Utbildningsnämnden
Upphandlingschef Anders Kuylser, kommunledningsförvaltningen



SÄRSKILT YTTRANDE 2017-03-06

Ärende 44: Återrapportering av projektet 13 nya förskolor

Vi är glada att man i kommunstyrelsens förslag äntligen är beredd att ta ett beslut som skulle kunna motverka de ständiga budgetöverskridandena i åtminstone byggnationen av kommunens förskolor.

Detta grepp att bygga med industriellt byggda moduler har sedan många decennier med stor framgång används vid byggandet av de flesta villor som har byggts i Sverige. Dessa villamoduler håller oftast mycket hög kvalitet till låg kostnad och är i sig snarlika de moduler som förskolor skulle kunna byggas av. Man kan bara förvånas över att man inte sedan lång tid tillbaka har använt sig av detta sätt att bygga rationellt.

Förmodligen beror denna vurm för platsbyggen på en tro, att det i Botkyrka skulle finnas alldeles speciella behov som var gång på nytt måste få en specifik lokal lösning. Märklig nog tycktes dessa behov även skifta från den ena förskolan till den andra.

Som i fallet med förskolan Ugglan upptäcktes det ett lokalt specialbehov med en arkitektur som skulle sticka ut. Här spenderades mycket skattemedel utan någon annan nytta utöver den för vanliga, för att kunna få ett "Samhällsbyggarpris för byggnadens arkitektoniska utformning". Intresserade som vill titta på denna förskola måste leta länge för att hitta den.

När det gäller t.ex. de nyaste förskolebyggnader, Sörgården och Granen, är det inte lätt att förstå de skilda behov som har lett till att man under samma byggnadsår varierar värmeisoleringen i ytterväggarna mellan 22 cm i det ena fallet och 33 cm i det andra.

Men det allvarligaste brukar ske sedan alla beslut och budgeten har tagits, samt även kontrakten för byggnationen undertecknats. Det är först nu som alla nya upptäckter och önskemål kommer, som leder till att budgeten spräcks med råge.

Det är därför av yttersta vikt att man kan förhindra att dessa senkomna ändringar får gehör även när förskolorna byggs med dessa industriellt byggda moduler.

I övrigt så lämpar sig byggandet med industriellt byggda moduler alldeles utomordentligt bra för lokala byggföretag. Därmed gynnas även den lokala arbetsmarknaden.

Lars Johansson (L)



Kristdemokraterna



CENTERPARTIET

SÄRSKILT YTTRANDE

Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige

2017-03-06

Ärende 44 Återrapportering av projektet 13 nya förskolor (KS/2016:848)

Förslaget att byta inriktning på projektet för "ramupphandling av renovering/nybyggnation" till "upphandling av modulbyggen" (prefabricerade moduler) är något vi i Moderaterna, Kristdemokraterna och Centerpartiet i huvudsak står bakom. Vi har länge framhållit att kommunen borde kunna bygga billigare än vad vi hittills har gjort (med exempel som förskolan Ugglan och Malmsjö skola i åtanke)

Vad vi dock vill flagga för är att med liggande förslag försvinner alla möjligheter för medelstora eller lokala entreprenörer att delta i upphandlingen. Detta blir förbehållet endast de stora drakarna - och då endast en enda som får "allt". Vi är positiva till prefabricerade moduler av kostnadsskäl, men föredrar att upphandlingen delas upp i två eller tre upphandlingar för att främja någon form av konkurrens.

Vidare vill vi att kommunen bryter ut mark- och grundläggningsarbeten så att lokala entreprenörer (vi har flera lokala företag inom sektorn) också kan vara med och tävla om jobben.

Detta skulle främja det lokala näringslivet och inte bara gynna t.ex. Skanska, PEAB eller NCC - som med majoritetens förslag är de enda som kan komma ifråga.

Jimmy Baker (M)
Stefan Dayne (KD)
Robert Steffens (C)

Ärende 44: Återrapportering av projektet 13 nya förskolor

Tullingepartiet står bakom kostnadseffektiva lösningar men vill samtidigt betona att billigast inte alltid är bäst. Vinsten med att välja modulbyggnader är ca 5 400 kronor per kvadratmeter. Det viktigaste är dock att förskolorna är ändamålsenliga för eleverna.

En annan väsentlig aspekt är att de nya byggnaderna harmonierar med befintlig miljö. För att karaktären ska bibehållas bör nybyggnationen smälta väl in i den omgivande miljön. Om kommunen ska vara attraktiv för både medborgare och besökare måste hänsyn tas till det estetiska.

I Tullinge finns tyvärr många exempel på "baracklösningar" som förfular miljön. Det framgår med all önskvärd tydlighet att estetik inte har ingått som en del i upphandlingarna. Byggnaderna ger ett trist och torftigt intryck för den som besöker kommunen.

Oavsett vilken typ av förskolor som byggs framöver vill Tullingepartiet slå ett slag för att estetik måste vara en viktig del av planeringen.

Anders Thorén (TUP)

2017-04-11

§ 41

Ekonomisk uppföljning mars 2017 (TEF/2017:47)

Beslut

Tekniska förvaltningen föreslår att tekniska nämnden beslutar godkänna den ekonomiska uppföljningen för perioden januari till och med mars 2017.

Tabell 1. Verksamheternas nettoutfall för perioden januari till och med mars 2017.

Ansvar	Utfall Jan - Mar 2017 (tkr)	Budget 2017 (tkr)	Prognos 3 2017 (tkr)	Diff Budget-Prognos [year], Tkr
16 Teknisk nämnd				
160 Tekniska nämndens adm	-81	-500	-500	0
161 Va-chef	-1 893	0	0	0
162 FörvaltChef Tekniska förv	-363	-4 522	-6 458	-1 936
163 Chef Ekonomienheten	719	1 312	1 312	0
164 Chef Städservice	-12 397	0	0	0
165 Chef Fastighetsenheten	-68 496	3 196	-2 549	-5 745
166 Chef teknik och logistik	-6 837	0	-325	-325
Summa 16 Teknisk nämnd	-89 348	-514	-8 520	-8 006

Årets första uppföljning är en redovisning av nämndens ekonomiska utfall för tiden mellan januari och mars. Tabell 1 ovan visar det finansiella nettoresultatet och utifrån detta pekar helårsprognosen på en negativ avvikelse om 8 006 tkr jämfört med beslutad budget.

Den största avvikelsen är inom verksamheten lokalförsörjning och fastigheter. Verksamheten har analyserat och kommit fram till att differensen till största delen består av uteblivna hyresintäkter på 3 olika objekt. Dessa är Blickaberget, Tumba sjukhem och Allégården. För lediga lokaler i Blickaberget pågår diskussioner och sonderingar med kommunens verksamheter i avvaktan på uthyrning till en större lämplig hyresgäst och för Tumba sjukhem finns en oklarhet beträffande hyresfaktura och utreds. Allégårdens byggstart flyttades fram vilket beror på att kommunfullmäktiges beslut i november om justerad investeringsram erfordrades för projektet.

De andra negativa avvikelserna finns hos teknik- och logistik och förvaltningsledning. Förklaringen hos teknik- och logistik är att lönekostnaden för driftassistent från och med 2017 belastar budget. Vid tidpunkten för budgetarbetet 2017 var det inte klart med den organisatoriska placeringen av tjänsten. Överdraget på förvaltningsledning består till största delen av en icke budgeterad personalkostnad.

2017-04-11

Förvaltningen kommer till delårsrapport I som bereds till nämndens sammanträde i maj att återkomma med en fördjupad analys av konsekvenserna av övergång till ny avskrivningsmetod, komponentmetoden. Konsekvenserna av komponentredovisning har inte kunnat beaktas i detta utfall eftersom det första analysarbetet planeras ske under april. I linje med beskrivningen ovan kommer tekniska förvaltningens internbudget att omarbetas i samband med att delårsrapport I presenteras för nämnden.

Anteckning till protokollet:

Tekniska nämnden noterar att IT stödet för den ekonomiska verksamhetsuppföljningen inte har fungerat tillfredsställande.



2017-04-21

Plats och tid Stinsen Plan 6, kl 14:30-17:00

Beslutande Fredrik Olsson (MP), ordförande
Lena Ingren (S)
Stefan Dayne (KD)

Ersättare /

Övriga deltagande Åsa Engwall, Frank Renebo, Maria Ehrnfelt

Utses att justera Stefan Dayne (KD)

Plats och tid för justering Omedelbar justering

Sekreterare _____ Paragrafer 42
Maria Ehrnfelt

Ordförande _____
Fredrik Olsson

Justerare _____
Stefan Dayne

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd

Tekniska nämnden

Anslaget den

2017-04-21

Förvaringsplats för protokollet

Tekniska förvaltningen

Underskrift

Maria Ehrnfelt

Sammanträdesdatum

2017-04-21

Nedtas den

2017-05-15

2017-04-21

§ 42

Beslut om förlikning i tvisten om produktionen av förskolan Violen (TEF/2017:44)

Beslut

Tekniska nämnden beslutar att godkänna förlikning i den uppkomna tvisten mellan kommunen och byggentreprenören beträffande produktionen av förskolan Violen.

Beslutet fattas med stöd av tekniska nämndens beslut §24 daterat 2017-04-03

Sammanfattning

Tekniska nämnden beslutade vid sammanträdet den 3 april 2017 §24 att uppdra till tekniska nämndens presidium att fatta beslut i ärendet om förlikning i den uppkomna tvisten mellan kommunen och byggentreprenören beträffande produktionen av förskolan Violen.

Förlikning har skett genom medling vid Södertörns tingsrätt förberedelser av byggentreprenörens stämningsansökan. Medlingen avslutades i tingsrätten 21 april 2017.

Om- och nybyggnaden av förskolan Violen färdigställdes sommaren 2014 och togs i bruk av verksamheten då. Projektet genomfördes med en upphandlad totalentreprenör. Under projektets gång har entreprenören begärt ersättning för extra kostnader om 4,6 miljoner kronor. Förhandlingar och utredningar om de extra kostnaderna har pågått fram till hösten 2016. Då valde entreprenören att stämma kommunen. En muntlig förberedelse har hållits i Stockholms tingsrätt den 14 mars men med hänsyn till att ärendet är komplicerat avbröts förhandlingen av tingsrätten och en ny tid för fortsatt förhandling i tingsrätten är satt till den 21 april 2017. Förlikning har nu uppnåtts mellan parterna och förlikningsbeloppet som kommunen ska utge till motparten är 2,1 miljoner kronor.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-04-21



SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT

DOM

2017-04-21

Meddelad i
Huddinge

Mål nr

T 9642-16

KÄRANDE

Konkursboet efter Brunner & Brunner Bygg AB, 556524-0826
c/o konkursförvaltaren Mats Emthén
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 Stockholm

Ombud: Advokaterna Charlotte Dolk och Pehr Jacobson
Advokatbyrån Hellgren Linander KB
Box 24053
104 50 Stockholm

SVARANDE

Botkyrka Kommun, 212000-2882
147 85 Tumba

Ombud: Advokat Sven Albinsson
Wollsen Albinsson Advokatbyrå KB
Kungsgatan 37, 8 tr
111 56 Stockholm

DOMSLUT

Tingsrätten godkänner (stadfäster) följande överenskommelse mellan parterna.

1. Botkyrka kommun ska till Konkursboet efter Brunner & Brunner Bygg AB i ett för allt betala 2 100 000 kr. Betalningen ska ske genom insättning på ett av konkursboet senare angivet konto snarast möjligt och senast den 22 maj 2017.
2. Varje part ska ansvara för sin rättegångskostnad.
3. Genom denna överenskommelse är parternas samtliga mellanhavanden med anledning av tvisten i målet och den i domen beskrivna entreprenaden slutligt avgjorda.

 Dok.Id 1218489

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
141 84 Huddinge	Björnkullavägen 5 A	08-561 660 30	08-711 05 80	måndag – fredag 08:30-16:00
		E-post: sodertorns.tingsratt.avdelning3@dom.se www.sodertornstingsratt.domstol.se		

YRKANDEN M.M.

Förskolan Violen är belägen i Norsborg. Botkyrka kommun (kommunen) beslutade att riva byggnaden och att uppföra en ny, modern, byggnad på samma plats. Såväl den ursprungliga som den nya byggnaden bestod av 9 stycken huskroppar vilka sammanbundits med en centralkorridor.

Kommunen upphandlade Brunner & Brunner Bygg AB (härefter bolaget) för en totalentreprenad omfattande rivning samt nyproduktion av förskolan Violen. Som kontraktshandlingar gällde bland annat ett kontrakt, aktbil 4 (intaget som bilaga 1 till denna dom), upphandlingsprotokoll, aktbil 5, Administrativa föreskrifter (AF-delen), aktbil 6, samt ABT 06.

Detta mål inleddes vid tingsrätten genom att bolaget väckte den talan mot kommunen som framgår nedan. Sedan bolaget försatts i konkurs har konkursboet tagit över bolagets talan enligt 3 kap. 9 § första stycket konkurslagen.

Konkursboet har i målet begärt ett kapitalbelopp på 4 791 583 kr, varav

- 4 695 895 kr avser skadestånd för merkostnader till följd av försenad byggstart och tillkommande arbete med pålning,
 - 125 000 kr inklusive moms avser återstående del av kontraktssumman och
 - 192 603 kr inklusive moms avser ändrings- och tilläggsarbeten
- med avdrag/avräkning för ett belopp på 221 915 kr för avgående arbeten.

Konkursboet har också begärt ränta på kapitalbeloppet och ersättning för rättegångskostnader.

Kommunen har motsatt sig konkursboets begäran och kvittningsvis gjort gällande motfordringar med högre belopp än det som konkursboet har medgett avräkning för. Motfordringarna har avsett bland annat felaktigt utförda arbeten och anspråk på vite på grund av entreprenadarbetenas försening. Också kommunen har begärt ersättning för sina rättegångskostnader.

Parterna har nu kommit överens på det sätt som framgår av domslutet. De har varit överens om att förlikningen (dvs. överenskommelsen) innebär att samtliga frågor som gäller entreprenaden nu är slutligt reglerade.

Parterna har begärt att deras överenskommelse ska fastställas i dom.

DOMSKÄL

Det finns inget hinder mot att godkänna överenskommelsen i en dom.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 401)

Ett överklagande ska adresseras till Svea hovrätt men ha kommit in till tingsrätten senast den 12 maj 2017.

Erica Hemtke

**BOTKYRKA KOMMUN**Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fastighetskontoret**Bilaga 3**1 [3]
2013-02-11SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT
Avdelning 3INKOM: 2016-07-15
MÅLNR: T 9642-16
AKTBIL: 4**Kontrakt entreprenadarbeten
Förskolan Violen**

Objektet är beläget i Botkyrka kommun, Halfunda

Upprättat avtal mellan nedanstående parter:

Beställare Botkyrka kommun, Fastighetsenheten, org.nr. 212000-2882
Entreprenör Brunner och Brunner Bygg AB, org. nr.556524-0826**Entreprenadform**

Totalentreprenad enl ABT06.

Gällande handlingar

1. Denna beställningsskrivelse, daterat.2013-02-11
2. Upphandlingsprotokoll daterat: 2013-02-08
3. Förfrågningsunderlag, daterat: 2012-11-27
4. ABT 06
5. Entreprenörens anbud. Daterat: 2013-01-23

SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT

Ink 2016-07-15
Akt. T 9642-16
Aktbil. 4**Ritningar och Beskrivningar**

Arkitekturritningar enligt handlingsförteckning	daterad: 2012-06-15
El ritningar enligt ritningsförteckning	daterad: 2012-06-15
Rambeskrivning rör	daterad: 2012-06-15
Rambeskrivning luft	daterad: 2012-06-15
Förutsättningar för energiberäkning	daterad: 2012-06-15
Brandskyddsbeskrivning	daterad: 2012-06-15
Geoteknisk samlingskarta KM2012-296 Klöver 8	daterad: Odaterad
Storkök enligt handlingsförteckning	daterad: 2012-06-15
K handlingar	
K-20.1-001	daterad: 2016-06-15
K-20.1-002	daterad: 2016-06-15
K-20.2-101	daterad: 2016-06-15
K-20.2-102	daterad: 2016-06-15
APD plan APD:001	daterad: 2012-06-15
Projekteringsanvisningar för nybyggnad	daterad: 2012-03-05
Miljöprogram	daterad: 2012-01-31
Riktlinjer för datakommunikation	daterad: 2012-06-11
Riktlinjer för tytrum data	daterad: 2012-06-01
Riktlinjer för tytrum kraft	daterad: 2012-06-01
Verifiering av energiförbrukning	daterad: 2012-06-15

Beställarens ombudMaude Andersson Pekkanen
Botkyrka kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00
Direkt 08-530 612 10 · E-post lars.cha@botkyrka.se
Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Webb www.botkyrka.se



BOTKYRKA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fastighetskontoret

2 [3]
2013-02-11

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tel : 08 530 610 00

Byggprojektansvarig

Lars Cha
Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Fastighetskontoret
Tel: 08 530 610 42
e-post: lars.cha@botkyrka.se

Projektledare

Conny Mård
WSP Management
Tel: 08 6887707
e-post: conny.mard@wspgroup.se

Bitr: projektledare
Roland Eriksson
WSP Management
Tel: 08 6887713
e-post: roland.eriksson@wspgroup.se

Entreprenörens ombud

Anders Zabala Vaca

Entreprenörens projekt-/platsorganisation

Projektansvarig:	Sven Brunner
Platschef:	Gösta Brunner
Arbetsledare:	Johan Sundgren
Ansvarig för kvalitets arb:	Anders Zabala
Brandskyddsansvarig:	Gösta Brunner
Installationssamordning:	Stefan Ekström
Entreprenadingsjör:	Ulf Cassel
Bas P:	Gösta Brunner
Bas U:	Gösta Brunner

Ekonomi

Arbetet enligt förfrågningsunderlaget skall utföras till fast pris utan indexuppräkning.
Kontraktssumma: **TJUGOFYRAMILJONERFYRAHUNDTRATTIONTUSEN: 24 430 000 KR**

Option: Inbrottslarmanläggning kan komma att beställas vid ett senare tillfälle. Dock senast 2013-03-15.
Kostnad för option: **ETTHUNDRATJUGOTUSENKRONOR: 120 000 KR.**

Garantier

Enligt ABT 06

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00

Direkt 08-530 610 42 · E-post lars.cha@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Webb www.botkyrka.se



BOTKYRKA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fastighetskontoret

3 [3]
2013-02-11

Betalning

30 dagar.

Fakturan får ej överlåtas.

Betalningsplan

Prestationsbunden betalplan upprättas av entreprenören.

Förskott

Förskott på kontraktssumman utbetalas ej.

Fakturering

Faktura skall utställas på.

Botkyrka Kommun

Fakturor

BK 1673, Lars Cha

147 85 Tumba

Märke : Förskolan Violen

Övrigt

Tider

Igångsättningstid : 2013-04-01

Färdigställandetider : 2013-12-01

***** Av kontraktet är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade *****

Botkyrka 2013-____-____

2013-____-____

Beställaren

Entreprenören

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00

Direkt 08-530 610 42 · E-post lars.cha@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Webb www.botkyrka.se



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten. Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

P M

Till: Botkyrka kommun
Att. Åsa Engwall

Från: Sven Albinsson

Datum: 2017-04-28

ANGÅENDE FÖRLIKNINGSNIVÅER I TVIST

Bakgrund

Kommunen upphandlade i början av år 2013 Brunner & Brunner Bygg AB ("Brunner") för en entreprenad avseende förskolan Violen. Entreprenaden innefattade bland annat rivning av befintlig byggnad, uppförande av ny byggnad, anslutande markarbeten m m.

Mellan kommunen och Brunner har tvist uppkommit avseende ett antal frågor hänförliga till entreprenaden, varvid Wollsn Albinsson Advokatbyrå KB genom undertecknad har företrätt kommunen. Brunner ansökte den 13 juli 2016 om stämning mot kommunen och framställde krav om sammanlagt 4 791 583 kr. Dessa krav är huvudsakligen hänförliga till påstådda hinder, såsom försenad byggstart och tillkommande pålningsarbeten. Kommunen har kvittningsvis framställt motkrav mot Brunner uppgående till 4 695 895 kr, huvudsakligen hänförliga till vite och kostnader för felavhjälpande.

Den 5 december 2016 försattes Brunner i konkurs. Den 31 januari 2017 trädde konkursboet in i den pågående rättegången.

Särskilt om vissa av processriskerna

Stora delar av Brunners krav har varit hänförliga till att byggstarten försenades från den 1 april 2013 till början av juli 2013. Brunner har gjort gällande att kommunen orsakat denna försening och att Brunner hindrats från att påbörja entreprenaden i avtalad tid. Kommunen har bestritt ansvar för förseningen och att man hindrat Brunner från att påbörja entreprenaden, men har

haft ett stort informationsunderskott beträffande det faktiska händelseförloppet hänförligt till byggstarten. Detta beror bland annat på att de personer som hanterade entreprenaden byttes ut i ett tidigt skede. Det har vidare funnits en mängd handlingar, t ex mötesprotokoll och e-postmeddelanden, som talat mot kommunens version. Min bedömning är att det mest sannolika utfallet i en dom hade varit att ansvaret för den försenade byggstarten hade ålagts kommunen. Det skulle innebära att domstolen därefter haft att pröva hur stor del av kraven som Brunner haft rätt till.

Grovt sammanfattat har vissa av Brunners krav saknat fog, helt eller delvis. Vissa av kraven har dock Brunner varit berättigat till givet vad som framgår ovan beträffande byggstarten.

Kommunen har framställt ett viteskrav om 5 374 600 kr. Detta viteskrav har med närmare hundra procentig sannolikhet varit preskriberat och kan därför bortses ifrån. Vad gäller kommunens krav på felavhjälpande har bland annat preskriptionsinvändningar/invändning om sen felreklamation gjorts mot vissa av dessa krav. Det har funnits en betydande risk att dessa invändningar hade vunnit bifall. Därutöver har kommunen inte kunnat få fram tidsedlar/andra underlag till utvisande av vilket felavhjälpandearbete som utförts, vilket torde vara en förutsättning för att vinna bifall till kraven. Min bedömning är att kommunen endast hade fått ersättning för en mindre del av sina motkrav om dessa hade prövats av domstolen. Vissa delar av motkraven, närmare bestämt 221 915 kr, hade Brunner dessutom redan räknat av i sitt yrkande.

Ovanstående utgör inte en uttömmande beskrivning av samtliga krav, motkrav, invändningar, m m som framställts i processen.

Förlikningsnivåer

Med hänvisning till vad som anförts ovan beträffande processen har det funnits betydande processrisk, för båda parter. Vid en entreprenadvist av aktuellt slag, som rör ett stort antal kravposter av varierande storlek, är det vanligt att en part vinner i vissa delar och förlorar i andra. Detta påverkar rättegångskostnadernas fördelning. Att tvisten är uppdelad i så många olika kravposter och andra delfrågor gör också att rättegångskostnaderna blir höga.

Kommunens processrisker har vidare ökats av det faktum att Brunner gått i konkurs. För det fall Kommunen hade vunnit målet helt, eller merparten av målet, och Brunners konkursbo ålagts ansvar för kommunens rättegångskostnader är det högst osannolikt att konkursboet hade kunnat betala. Detta har kraftigt ökat kommunens incitament att göra upp förlikningsvis. Att fortsätta driva processen till lagakraftvunnen dom hade sannolikt lett till ytterligare rättegångskostnader om minst 700 000 kr som kommunen, oavsett utfall i målet, inte kunnat få ersättning för.

Undertecknad har tidigare uppgivit att en rimlig förlikningsnivå bör ligga kring cirka 1 500 000 kr till 2 000 000 kr. Vid fortsatt muntlig förberedelse i målet den 21 april 2017 har en förlikningsförhandling förevarit. Vid denna förhandling har Brunners konkursbo slutligen erbjudit en förlikning på 2 100 000 kr i ett för allt. Med hänvisning till bland annat ovanstående har undertecknad givit kommunen rådet att acceptera budet. Detta har för kommunen varit betydligt bättre än att fortsätta driva processen.

Stockholm som ovan,



Sven Albinsson

Sveriges Kommuner och Landsting

Grundvattennivåer - bedömd utveckling de närmaste månaderna

Grundvattennivåerna under de närmaste månaderna i större delen av Götaland, Svealand och sydöstra Norrland bedöms fortsätta att sjunka under de närmaste månaderna och rekordlåga nivåer kan komma att förekomma. I de stora grundvattenmagasinen bedöms mycket stora nederbörds mängder behövas för att nivåerna ska stiga. Även vid stora nederbörds mängder kan det ta lång tid innan nivåerna återhämtar sig. Även i de små grundvattenmagasinen bedöms nivåerna fortsätta att sjunka under de närmaste månaderna.

Bifogad karta (Bilaga 2) visar kommuner i områden med låga eller mycket låga grundvattennivåer enligt SGUs karta som beskriver grundvattennivåer för mars månad i stora grundvattenmagasin. Kommuner som befinner sig i områden med mycket låga nivåer (röd färg) kan komma få problem med vattentillgången. I områden med låga nivåer (gul färg) är risken mindre. Kommuner som ligger i anslutning till området med mycket låga nivåer bör vara extra observanta. Det bör noteras att lokala avvikelser kan förekomma.

Beräkningar/scenarion av grundvattennivåer har utförts för perioden april–augusti enligt bifogad handling (bilaga 1). Beräkningarna visar att nivåerna beräknas fortsätta att sjunka och rekordlåga nivåer kan bli aktuella.

SMHI genomför på uppdrag av SGU beräkningar av grundvattennivåer som redovisas på SMHIs webbplats under ”Vattenwebb” och ”Grundvatten”. Enligt beräkningarna kommer grundvattennivåerna att fortsätta att sjunka under den närmaste 10-dygnperioden.

Nederbörden under den närmaste månaden innan den varma årstiden har börjat har mycket stor betydelse för utvecklingen. Under den varma årstiden brukar huvuddelen av nederbörden avdunsta eller tas upp av växterna.

SGU webbplats kommer att uppdateras med mer information om grundvattenläget.

<http://www.sgu.se/grundvatten/grundvattennivaer/>

<http://www.sgu.se/produkter/kartor/kartvisaren/grundvattenkartvisare/grundvattennivaer-tidsserier/>

Prenumerera på våra nyheter genom att anmäla dig här:

<http://www.sgu.se/om-sgu/prenumerera-pa-nyheter/>

Kontaktpersoner

Bo Thunholm
bo.thunholm@sgu.se
018-179212

Jennie Abelsson
jennie.abelsson@sgu.se
018-179045

Bilaga 1: Beräknade grundvattennivåer för perioden april – augusti 2017

Bilaga 2. Kommuner inom områden med låga grundvattennivåer i stora magasin

Bilaga 1: Beräknade grundvattennivåer för perioden april – augusti 2017

Beräkningar för små snabbreagerande grundvattenmagasin för perioden april – augusti 2017 visar att grundvattennivåerna i stora delar landet troligtvis kommer att vara under eller mycket under de normala för årstiden. Detta gäller även om det blir normala nederbördsmängder under april – maj. Vid små nederbördsmängder kommer det troligtvis att bli rekordlåga grundvattennivåer i flera områden.

För de stora grundvattenmagasinen har inga beräkningar utförts men grundvattennivåerna bedöms fortsätta att sjunka under de närmaste månaderna.

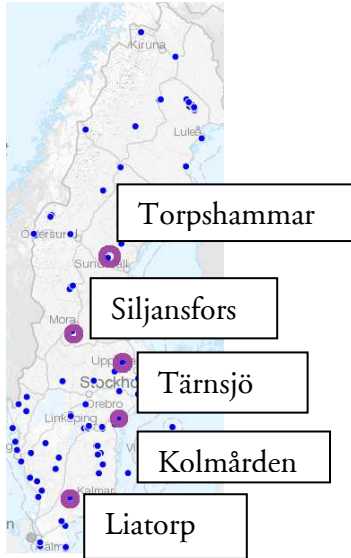
Beräkningar har utförts med GRV-modellen som baseras på en något modifierad form av mark- och snömodulerna i den i Sverige mycket använda HBV-modellen. Modellen använder temperatur- och nederbördsdata som indata och modellen har kalibrerats mot ett antal stationer i SGUs Grundvattennät. Av dessa har fem stationer valts ut för att beräkna tänkbara scenarion för perioden april – augusti. Fram till 24 mars 2017 har grundvattennivåer beräknats utifrån meteorologiska data (temperatur och nederbörd) för närliggande stationer inom SMHIs nationella nät. För perioden fr.o.m. 25 mars 2017 har två olika scenarion använts för att beräkna grundvattennivåer:

- Lägsta nederbörd under perioden april – maj med interpolerade meteorologiska data för grundvattennivåstationernas koordinater under perioden 1961 – 2010. (grå, fet linje i diagram)
- Normalvärde för nederbörd under perioden april – maj med interpolerade meteorologiska data för grundvattennivåstationernas koordinater under perioden 1961 – 2010. Normalvärdet har beräknats som medianvärde. (svart, fet linje i diagram)

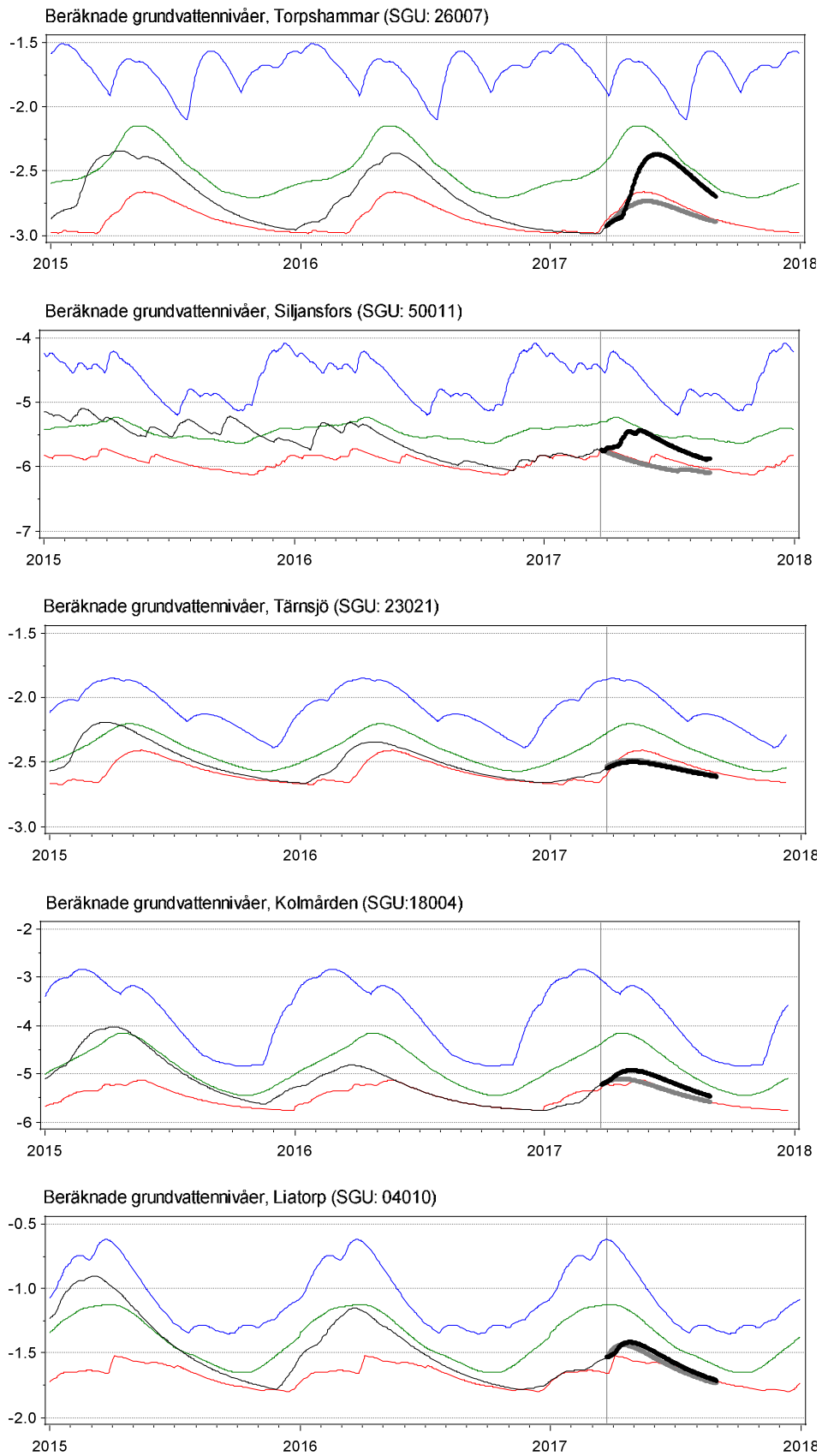
Data enligt kriterierna ovan från respektive station i SGUs grundvattennät användes för att beräkna grundvattennivåer för perioden 25 mars – 31 augusti 2017.

I figurerna redovisas grundvattennivåer i form av meter under markytan för perioden 2015 – 2017. Dygnsvisa min-, medel- och maxnivåer för perioden 2000 – 2016 och redovisas med röd, grön respektive blå linje. Grundvattennivåer fram till 24 mars 2017 beräknats med hjälp av data från närmast belägna meteorologiska station (svart linje). Fr.o.m. 25 mars har beräkningar utförts med scenarion för meteorologiska data med minvärde och normalvärde enligt punkterna ovan. En grå vertikal linje i figurerna visar starttidpunkten för scenarionberäkningarna, dvs. 25 mars.

Beräkningarna visar att stationen vid Torpshammar kan få normala grundvattennivåer under de närmaste månaderna om det blir normala nederbördsmängder under april-maj. Beräkningar med lägsta nederbördsmängder visar dock att det kan bli rekordlåga nivåer. Övriga fyra stationer får beräknade nivåer under eller mycket under de normala både vid normala nederbördsmängder och vid lägsta noterade nederbördsmängder.

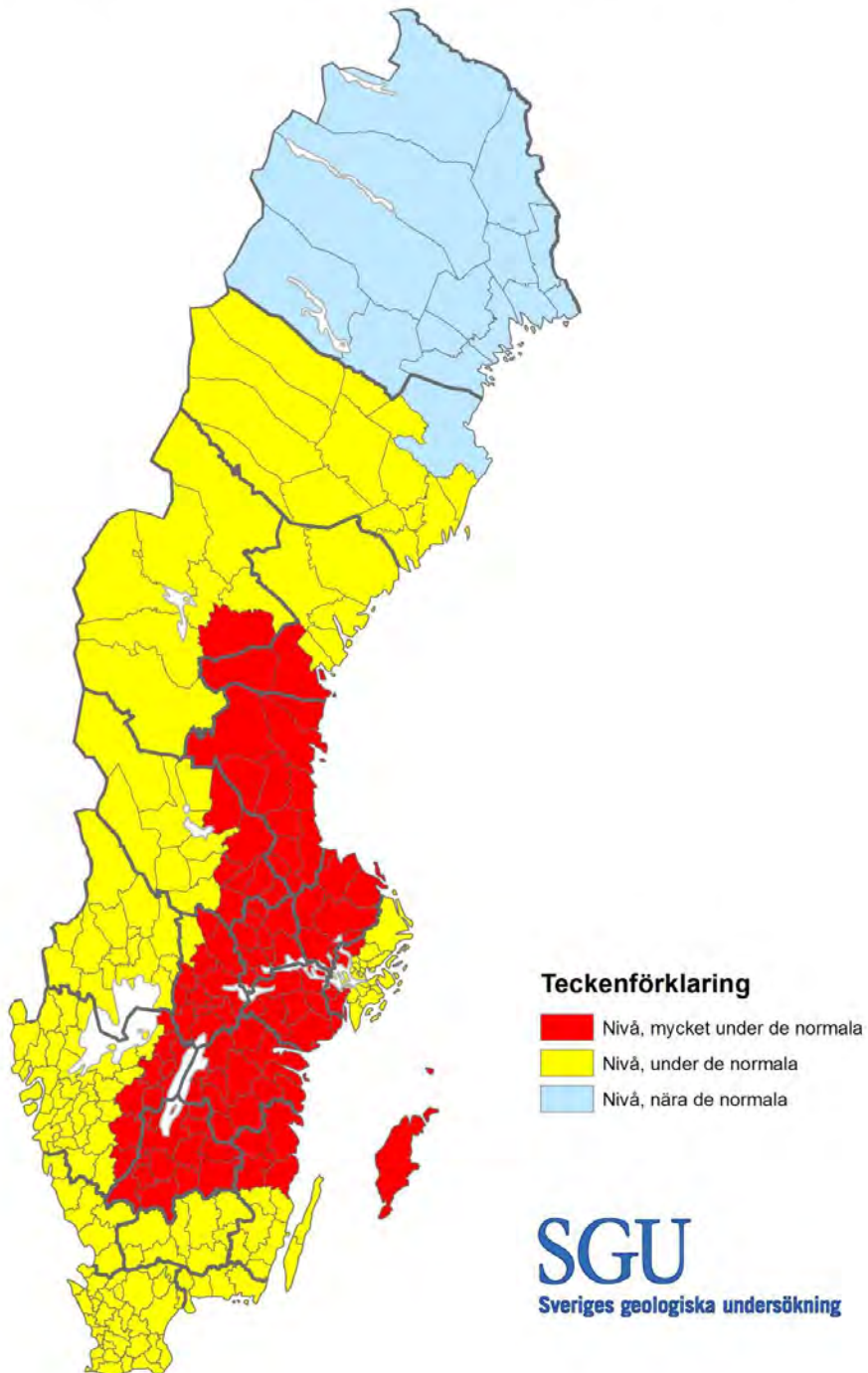


Beräkningar har utförts för fem stationer inom SGUs Grundvattennät vid Torpshammar, Siljansfors, Tärnsjö, Kolmården och Liatorp. Figureerna redovisas i nord-sydlig ordningsföljd, dvs. Torpshammar högst upp och Liatorp längst ned.



Bilaga 2. Kommuner inom områden med låga grundvattennivåer i stora magasin.

Bedömning av grundvattennivåer enligt SGU, mars 2017



2017-04-05

Dnr 2017/01380
Saknr 1.1.10Område Undersökning och vetenskapligt stöd
Råd och beredskapsavdelningen
Per-Erik Nyström

Sveriges Kommuner och Landsting

Angående ”Grundvattennivåer-bedömd utveckling de närmaste månaderna” från Sveriges geologiska undersökning (SGU)

Livsmedelsverket uppmanar kommunerna att redan nu vara beredda inför sommarens torka. Reflektera över tidigare års situation. Om kommunen vanligtvis har lägre grundvattennivåer, och t.o.m. bevattningsförbud, kan dagens låga nivåer och prognoser vara grund för att börja agera redan nu.

Observera sambandet mellan yt- och grundvatten, och gör prognoser även för tillgång till ytvatten. Låga grundvattennivåer medför ofta låga nivåer i ytvattentäkter.

Livsmedelsverket arbetar just nu med en handbok (KASKAD) med metodik och faktaunderlag för dricksvattenproducenternas klimatarbete. Denna beräknas vara färdig 2018.

Ta gärna kontakt med Livsmedelsverket om du önskar mer stöd och information i ditt arbete. Kontaktperson: Pär Aleljung par.aleljung@slv.se tel. 018 171445

Baserat på arbetet med handboken ges följande rekommendationer:

- Snabbutbilda egen personal i klimatproblematiken för att kunna vara bra ambassadörer i händelse av problem
- Hålla koll på nivåer, flöden och kvalitet på rå och dricksvatten
- Ta fram en prognos för hur länge vattnet räcker – Vad är ”worst case” för er?
- Se till att uttagsrätter finns för det behov som föreligger
- Inventera alternativa förekomster av dricksvatten lokalt regionalt
- Ta ställning till eventuella bevattningsförbud/begränsningar/spara på dricksvatten
- Ta fram strategier för att kommunicera kring torkan och begränsningar av vattenanvändning/spara på vatten
- Ta fram material för att kommunicera med medborgare - även egen brunn.
- Medvetandegöra konsumenter med avseende på vattenanvändning och vattenkvalitet
- Ta ställning till hur och när ägare till enskilda brunnar ska stöttas och på vilket sätt (helst samordnat i länet)

2017-04-05

Dnr
Saknr

- Ha en nödplan för vad som ska göras och vilka som ska kontaktas vid problem att upprätthålla kommunal vattenförsörjning
- Undersöka om och vilka samhällsviktiga verksamheter som kan drabbas om nivåerna blir ännu lägre i vår och sommar (tänk på att det finns privata alternativ som också är samhällsviktiga)
- Resursinventering med grannkommuner och länsstyrelse för bra regional SAMVERKAN
- SAMVERKA!!!

För eventuella pressfrågor kontakta Livsmedelsverkets pressjour 018-17 53 40
<https://www.livsmedelsverket.se/om-oss/press/>



Lekfrämjandet
IPA INTERNATIONAL PLAY
ASSOCIATION

Det är barnen som får betala

säger Gustav Fridolin när föräldrar inte betalar förskoleavgiften och det är barnen som får betala när familjer blir vräkta. Och så är det tyvärr, och det är troligtvis även så att barnen, dvs våra yngsta medborgare mellan 0 – 18 år, fått vara med och betala de många skattesänkningar och andra neddragningar som genomförts.

Kommunerna har sedan mitten på 1980 – talet och fram till nu lagt ner alltför många mötesplatser för barn/ungdomar, eller i alla fall lagt dem i malpåse eller lagt dem på is.

Vådan av den utvecklingen ser vi nu resultatet av. Det finns mycket oro, våld och rotlöshet i barn/ungdomsgruppen och detta beror med all säkerhet till stor del på förlusten av många vuxenkontakter i deras omgivning.

Barn behöver röra sig mer än vad det gör, det visar många undersökningar. Barn behöver också få fantisera fritt, tillsammans med kompisar. Barn behöver stöttande vuxna och kontakt med olika generationer. Integrationen mellan svenska barn och nyanlända barn behöver bli bättre på många sätt.

Vi i föreningen **Lekfrämjandet** vill därför rikta en uppmaning till landets alla kommuner att inrätta sociala mötesplatser i den egna kommunen. En verksamhet som är öppen för alla åldrar, men främst för barn (0–18 år). Den verksamheten har tidigare benämnts parklek. En bra parklek innebär en bemannad lekpark som också har tillgång till inomhuslokaler.

Vill ni veta mer om parkleksverksamhet, kontakta Lekfrämjandet IPA Barns rätt till lek!

Leken är svaret!

Jonas Larsson, ordförande
070-999 91 34
jonaten@gmail.com

Barbro Samuelsson, sekreterare
073-552 73 62
1943bks@gmail.com

Bifogas: *Lekfrämjandets IPA Barns rätt till lek och Tillitsverkets Lekmanifest*

LEKMANIFEST

*Detta är ett manifest för att få
lekens betydelse att klart framträda*

Leken är svaret - vad är frågan?

Frågan är hur vi som människor ska kunna överleva på jordklotet.

Vi har bara en mänsklighet och bara ett jordklot.

Lek är livet. Livet är lek. Lek är liv.

Än finns tid att komma samman och välja att se det som förenar oss.

Tid att tillsammans finna nya vägar och söka lösningar som bygger på medmänsklighet.

1. Lek är allvar, på allvar

Leken är barnets sätt att erövra världen. I leken läggs grunden till att få förtroende för sig själv och omvärlden. Ett barn som är rik på lekupplevelser har med sig erfarenheter från leken som hjälp att möta utmaningar och vet att det går att förändra. Det som erövrats i leken är på riktigt och finns med hela livet. Läger grunden för att fortsätta vara intresserad av att uppleva.

2. Lek är hopp och framtid. Vägen till gemenskap och fred

Leken lyfter livet bortom vardagen och tiden. Där ryms längtan och drömmar. I leken är allt möjligt. Det finns alltid en väg, man är fri åt alla håll. Kan vara den man vill och vad som helst kan hända. Det som ännu inte är skapas i leken och upplevelser av gemenskap och fred finns här.

3. Lek är handling

Lekens handlingar är fyllda av lust och inre motivation. Ett sätt att tänka, känna och handla, fritt från pragmatik och resultat. Finns inte någon yttre nödvändighet av det. Är fria handlingar motiverade ur det inre som inte går att tänka ut i förväg. Framkomna ur fantasi för att pröva möjligheter och erövra nya områden och därur vinna något som kan te sig som ett mysterium. Det är ur sådana handlingar morgondagens kreativitet och utveckling föds.

4. Lära genom lek

Människan föds nyfiken med oändlig lust att lära, och genom leken utforskar barnet livet. För att en nyskapande framtid ska vara möjlig behöver leken ge näring till nyfikenhet och lust. Genom leken utvecklar barn både fantasi och inre värld och en nödvändig anpassning till omgivningens krav och förväntningar. Leken framställer världen i dubbel upplaga med olika alternativa möjligheter för handling: bråklek är ju inte bråk, den kan vara ett alternativ, när det ligger bråk i luften. (Leken ger därför en öppen syn på världen och låter barnet i utklädningsvrån vara "the Dancing Queen".) Leken övar sociala förmågor som för hela livet är viktiga såsom empati, samarbete och tillit. Kreativitet och äventyrliga förmågor som mod och beslutsamhet utvecklas inte utan leken. För att lösa framtidens utmaningar är dessa värden av stor betydelse, såväl personligt som globalt.

5. Lek behövs och behöver vissa premisser

Lek behövs och därför behövs tid, rum och respekt för den. Barnen behöver föräldrar och andra vuxna förebilder som värnar den fria leken där den inre världen, det unika, drömmarna och idealen får växa. Det betyder att vuxna måste erkänna och värna lekens betydelse och värde. Lek behöver ges utrymme i vardagen. Barn behöver absolut få tillgång till naturen och tillräckligt stora områden som inspirerar till fri lek och inte enbart "lekplatslek".

6. De vuxnas roll i leken

Att som vuxen gå in i leken med medvetenhet och inlevelse bekräftar för barnen att lekfullhet, lust och fantasi är något som berikar livet. Som vuxen våga närma sig lekens inneboende möjligheter är en livsviktig uppgift. Inte minst för att utveckla ett lekfullt sinne som tillgång. De vuxnas inlevelse i leken öppnar för en gemensam värld mellan barn och vuxna där närhet, glädje och engagemang delas. De vuxnas roll i leken är inte minst att inspirera, skapa utrymme och ramar för leksituationer och medvetenheten om lekens möjligheter är bärande för en positiv utveckling av lekens betydelse. Ju mer medvetna vi blir kring de stora vinster som finns att hämta på mänskliga områden genom leken, desto bättre. Med hjälp av forskning och egna erfarenheter kan vi förstå och hålla fast vid, att leken förändrar och humaniserar framtiden.

7. Lekens befrämjande av andra områden

Det konstnärliga och kreativa har lekfullhet i sig. Leken skapar en grund för den sorts lustfyllda kunskapande som väcker innovation, lösningar och entreprenörskap. Leken, skapandet och ett kreativt sinne är en tillgång i en föränderlig värld. Det stärker modet och tilliten att våga möta det okända, tycka om olikheter och nya sätt att tänka. Här övas rörlighet i tanke och handling som utmanar våra föreställningar om hur det ska vara och öppnar för något nytt att komma in.

8. Lekens betydelse för hela människan

I leken lever människan med hela sig, tankar, känslor och handlingar. Omvärlden erövrar genom att klättra, jaga, kämpa, smyga, känna och uppleva. Ja, leken tar hela människan i anspråk. Är viktig för såväl kropp som själ. Ger näring, mening och kunskap för livet. Det enkla naturliga i leken tillför kraft, helar och läker.

9. Leken är svaret

Ju mer vi ser och går in i en lek som om det vore liv, desto bättre blir leken. Är som musik, poesi och konstnärliga områden som får själva livet att träda fram.

Från: Jansson Mattias

Skickat: den 7 april 2017 14:22

Till: Jönsson Jan; Olsson Fredrik; Engwall Åsa; _Registrator, tef

Kopia: Östlin Ebba; Ksiazkiewicz Emanuel; Hallberg Ulf; Molander Elisabet; Larsson Linda; botkyrka-salem.stockholm@kommunal.se; Nylund Petra; Fjällborg Lena; Ridderstolpe Maria; Odenskiöld-Rovtjanin Helena; Westling Göran; Daréus Johan; Linder Ulf; Sundqvist Carina; Boyacioglu Anders; Stockling Ann-Charlotte; Zelezny Ulvered Birgitta; Caiman Larsson Mikael; Carlsson Christina; Renebo Frank; _Registrator, klf

Ämne: SV: Angående anlagd brand på Karsby International School, 5 april

Hej

Tack för ert mail i ett bekymmersamt och oerhört viktigt ärende. KS och med det jag har en ett viktigt uppdrag i att utöva uppsikt över nämndernas verksamhet. Jag har tittat på begäran och samrått med tekniska förvaltningens chef.

Utredningen ska hanteras inom ramen för fullmäktiges uppgiftsfördelning som tydliggörs i tekniska nämndens reglemente

§ 1 – Nämndens ansvarsområde

Punkt 5 utöva det samlade ägaransvaret för kommunens byggnader, inbegripet förvaltningen, upplåtelse och uppsägning av byggnader samt lokaler inom nämndens förvaltningsområde,

Punkt 15 ansvara för och samordna det operativa säkerhetsarbetet i kommunen, vilket omfattar att säkra skyddet för organisationens egendom och personal samt att bidra till att tillgodose kommunens behov av försäkringsskydd

Jag överlämnar i och med utredning och åtgärder för skyndsam hantering av Tekniska nämnden. Utredningens ska anmälas till KS och utbildningsnämnden.

Med vänliga hälsningar

Mattias Jansson

Kommundirektör

Från medborgarfokus till medborgarens fokus!

Från: Jönsson Jan

Skickat: den 7 april 2017 11:03

Till: Jansson Mattias; Caiman Larsson Mikael; Carlsson Christina

Kopia: Östlin Ebba; Ksiazkiewicz Emanuel; Hallberg Ulf; Molander Elisabet; Larsson Linda; botkyrka-salem.stockholm@kommunal.se; Nylund Petra; Fjällborg Lena; Ridderstolpe Maria; Odenskiöld-Rovtjanin Helena; Westling Göran; Daréus Johan; Linder Ulf; Sundqvist Carina; Boyacioglu Anders; Stockling Ann-Charlotte; Zelezny Ulvered Birgitta

Ämne: Angående anlagd brand på Karsby International School, 5 april

Prioritet: Hög

BEGÄRAN OM UTREDNING AV ICKE-FUNGERANDE BRANDTEKNISK UTRUSTNING I SAMBAND MED ANLAGD BRAND PÅ KARSBY INTERNATIONAL SCHOOL, 5 APRIL 2017

Med anledning av anlagd brand den 5 april på Karsby International School, då det visade sig att brandteknisk utrustning (röklucka) inte fungerade, har Arbetsmiljögruppen på skolan beslutat hemställa hos Kommundirektör Mattias Jansson om följande:

- Vi begär att en utredning görs av hur rökluckan installerats, vilka besiktningar som gjorts av rökluckan samt hur det kunde komma sig att rökluckan ändå inte fungerade.
- Vi anser vidare att alla installationer av rökluckor på övriga skolor i Botkyrka bör inspekteras skyndsamt, så att inte fler elever och personal står inför samma situation om brand bryter ut igen.
- Vidare uppmanas Kommundirektören att genomlysna den Tekniska förvaltningens rutiner och handlande i samband

med brand, rutiner och kompetens gällande besiktning av brandtekniska installationer i fastigheterna, samt systemet för felanmälan.

- De fackliga organisationerna begär att få ta del av utredningarna i skriftlig form.

Vidare information står i bifogad skrivelse med bifogade bilder.

Eftersom Tekniska förvaltningens besked gällande vår fastighet återkommande har visat sig inte gå att lita på och då detta är ett problem som berör flera förvaltningar i kommunen, riktar vi vår hemställan om utredning och skyndsamt vidtagande av åtgärder till kommundirektör Mikael Jansson.

Arbetsmiljögruppen representeras i denna skrivelse av skyddsombud och rektor (framgår nedan), men består av ytterligare medlemmar:

Carina Sundqvist, skyddsombud LF
Anders Boyacioglu, skyddsombud LR
Lotta Stockling, skyddsombud Vårdförbundet
Jan Jönsson, rektor

Med vänliga hälsningar / Best regards

Jan Jönsson
Rektor / Headmaster
Karsby International School
Botkyrka kommun
070-889 20 84
jan.jonsson@botkyrka.se



2017-04-07

Referens

Carina Sundqvist, skyddsombud LF
Anders Boyacioglu, skyddsombud LR
Lotta Stockling, skyddsombud Vårdförbundet
Jan Jönsson, rektor

Karsby International School
08-530 610 13

Mottagare

Kommundirektör Mikael Jansson
Förvaltningschef Mikael Caiman Larsson

För kännedom:

Ebba Östlin, kommunstyrelsens ordförande
Emanuel Ksiazkiewicz, utbildningsnämndens ordf.

Huvudskyddsombud för Lärarnas Riksförbund,
Läraryrket, Vårdförbundet, Kommunal, Vision,
SSR och Skolledarförbundet

BEGÄRAN OM UTREDNING AV ICKE-FUNGERANDE BRAND-TEKNISK UTRUSTNING I SAMBAND MED ANLAGD BRAND PÅ KARSBY INTERNATIONAL SCHOOL, 5 APRIL 2017

Den 5 april på morgonen utlöstes brandlarmet på Karsby International School till följd av en anlagd brand på plan 2. Branden orsakade mycket rökutveckling i trapphuset och elevhallarna. Vaktmästaren gjorde flera släckningsförsök som pga rökutvecklingen tillslut fick avbrytas. Skolan utrymdes. Räddningstjänsten släckte branden och vädrade ut röken. Toalettutrymmet där branden startade måste nu rivas.

Räddningsledaren meddelade rektor innan de lämnade platsen att rökluckan i aktuellt trapphus där rökutvecklingen skedde, inte hade fungerat. Vid inspektion senare under dagen av Södertörns Brandtjänst framkom att orsaken till att rökluckan inte fungerat var att sladdarna till elektroniken inte kopplats in vare sig till batteri- och elenheten eller till öppningsknappen (se bilderna 1-2). Rökluckan var således inte överhuvudtaget driftsatt. Det framkom vidare att rökluckan förmodligen ändå inte skulle ha öppnat sig då den är blockerad av en rökdetektor (se bild 3). Den tidigare rökluckan öppnades utåt, denna öppnas inåt och blockeras då av rökdetektorn som sitter framför. Dessutom konstaterades att knappen sitter helt felaktigt på plan 2. Den behöver sitta, som tidigare, nära entrén på plan 1 för att personal och brandmän inte ska behöva gå in i eldhård och rök för att kunna trycka på knappen.

Bild 1



Bild 2



Bild 3



2017-04-07

En röklucka är en livsviktig installation i ett trapphus som finns för att utöka tiden för utrymning, dra ut på tiden för ansamling av brandgaser och därmed minska risken för brandgasexplosion samt för brandmännens säkerhet. Eftersom vår skola har ordinarie trapphus som enda möjliga utrymningsvägar från plan 2 är det helt avgörande för en säker utrymning att rökluckorna fungerar. När det nu blev skarpt läge visade sig så inte vara fallet.

Rektor, vaktmästare och skyddsombud har tidigare under hösten, efter genomförd fönsterrenovering på hela skolan, påtalat till Teknisk förvaltning att de ställt sig tveksamma till den nya brandluckan på aktuell plats och om den verkligen fungerar som det ska. Försäkringar har dock kommit från Tekniska förvaltningens expertis att installationen är besiktigad och uppfyller alla normer. Detta besked har Tekniska förvaltningen även lämnat till Arbetsmiljöverket, som avslutade sitt ärende på skolan under hösten 2016. I senare skede under hösten verkar någon slags nyinstallation ha gjorts, dock utan att rökluckans sladdar kopplats in.

Det är enligt gällande regler alltid servicetekniker på uppdrag av fastighetsägaren som ska kontrollera att rökluckor fungerar. Detta ansvar kan således inte skolans personal ta, utan de måste kunna förlita sig på de besked som fastighetsägaren ger.

Då rökluckan inte fungerade stannade brandgaserna och röken inne i elevhallen. Röken fyllde snabbt det stora utrymmet och letade sig ner mot entrén. Med ett häftigare brandförlopp än denna gång hade trapphuset kunnat bli en potentiell dödsfälla. Röken försvårade utrymningen och utsatte utrymmande elever och personal, samt i synnerhet vaktmästare och rektor som var kvar sist i byggnaden, för stora hälsorisker.

Det har vidare framkommit att det var Utbildningsförvaltningen som aktiverade Tekniska förvaltningen och såg till att de kom ut till skolan efter branden. Trots att det fanns indikationer i driftenhetens system om brand vidtogs inga åtgärder i väntan på att larmcentralen skulle höra av sig och bekräfta att det inte var falsklarm. Är det gängse rutin att Tekniska förvaltningen betraktar alla inkomna indikationer på brand som falsklarm?

Vi noterar att rökluckan fortfarande inte har installerats, trots att det nu gått ett flertal dagar sedan denna felaktighet upptäcktes och risken för ytterligare anlagda bränder på skolan är förhöjd.

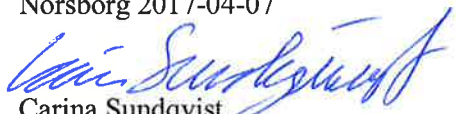
Vi begär att en utredning görs av hur rökluckan installerats, vilka besiktningar som gjorts av rökluckan samt hur det kunde komma sig att rökluckan ändå inte fungerade. Vi anser vidare att alla installationer av rökluckor på övriga skolor i Botkyrka bör inspekteras skyndsamt, så att inte fler elever och personal står inför samma situation om brand bryter ut igen. Vidare uppmanas Kommundirektören att genomlysade den Tekniska förvaltningens rutiner och handlande i samband med brand, rutiner och kompetens gällande besiktning av brandtekniska installationer i fastigheterna, samt systemet för felanmälan. De fackliga organisationerna begär att få ta del av utredningarna i skriftlig form.

2017-04-07

Eftersom Tekniska förvaltningens besked gällande vår fastighet återkommande har visat sig inte gå att lita på och då detta är ett problem som berör flera förvaltningar i kommunen, riktar vi vår hemställan om utredning och skyndsamt vidtagande av åtgärder till kommundirektör Mikael Jansson.

Undertecknade representerar arbetsmiljögruppen på Karsby International School

Norsborg 2017-04-07



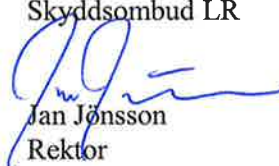
Carina Sundqvist
Skyddsombud LF



Lotta Stockling
Skyddsombud Vårdförbundet



Anders Boyacioglu
Skyddsombud LR



Jan Jönsson
Rektor



22

Delegationsärenden (TEF/2017:28, TEF/2017:7, TEF/2016:31)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av anmälda delegationsbeslut.

Ärendet

Tekniska nämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordförande och tjänstemän enligt tekniska nämndens delegationsordning. Beslut som fattas med stöd av delegationsordningen ska anmälas till tekniska nämnden.

Följande beslut anmäls:

Personalärenden, 2017-01-01—2017-03-15, TEF/2017:28

Beslut om ersättare 2017-03-06—2017-05-04, TEF/2017:7

Beslut om upphandling 2017-03-13, TEF/2016:31



Anmälan av delegationsbeslut

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Lars Karlsson, driftchef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	16/93	Fastighetsskötare fr o m 2017-01-01, tv	

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Fredrik Samuelsson, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	16/94	Förare under tiden 2017-01-01—2017-06-30	
Anställningsavtal	16/95	Förare under tiden 2017-01-01—2017-06-30	

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Fredrik Samuelsson, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/01	Förare, lönetillägg under tiden 2017-01-01—2017-06-30	
Anställningsavtal	17/02	Förare, lönetillägg under tiden 2017-01-01—2017-06-30	

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Åsa Engwall, förvaltningschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/03	Controller under tiden 2017-02-01—2018-07-31	



Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Åsa Forslund, verksamhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/04	Städare fr o m 2017-01-16, tv	
Anställningsavtal	17/05	Städare fr o m 2017-02-01, tv	
Anställningsavtal	17/06	Städare fr o m 2017-01-01, tv	
Anställningsavtal	17/07	Städare fr o m 2017-02-01, tv	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anette Nygårds, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/08	Städare under tiden 2017-02-01—2017-04-31, timanställning	
Anställningsavtal	17/09	Städare under tiden 2017-02-01—2017-04-31, timanställning	
Anställningsavtal	17/10	Städare under tiden 2017-02-01—2017-04-31, timanställning	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Åsa Forslund, verksamhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/11	Städare fr o m 2017-02-01, tv	
Anställningsavtal	17/12	Städare fr o m 2017-02-01, tv	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anette Nygårds, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/13	Städare under tiden 2017-02-01—2017-04-31, timanställning	
Anställningsavtal	17/14	Städare under tiden 2017-02-01—2017-04-31, timanställning	



Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Åsa Forslund, verksamhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/15	Städare fr o m 2017-02-01, tv	
Anställningsavtal	17/16	Städare fr o m 2017-02-01, tv	
Anställningsavtal	17/17	Städare fr o m 2017-02-01, tv	
Anställningsavtal	17/18	Städare fr o m 2017-02-01, tv	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anne Saako, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/19	Städare under tiden 2017-01-26—17-12-31, timanställning	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anette Nygårds, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/20	Städare under tiden 17-02-01—17-12-31, timanställning	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Åsa Forslund, verksamhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/21	Städare under tiden 2017-02-01—2017-12-31 timanställning,	
Anställningsavtal	17/22	Städare under tiden 2017-02-01—2017-12-31, timanställning	
Anställningsavtal	17/23	Städare fr o m 2017-02-01, tv	



Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anna Lindgren, enhetschef
Beskrivning av ärendet			

Anställningsavtal 17/24 Stödare under tiden 2017-02-01—2017-03-31, timanställning

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anette Nygårds, enhetschef
Beskrivning av ärendet			

Anställningsavtal 17/25 Stödare under tiden 2017-02-01—2017-03-31, timanställning

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Ingela Berg Magnusson, enhetschef
Beskrivning av ärendet			

Anställningsavtal 17/26 Stödare under tiden 2017-02-01—2017-04-30, timanställning

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Åsa Engwall, förvaltningschef
Beskrivning av ärendet			

Anställningsavtal 17/27 Controller fr o m 2017-04-01, tv

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anette Nygårds, enhetschef
Beskrivning av ärendet			

Anställningsavtal 17/28 Stödare under tiden 2017-02-01—2017-03-31, timanställning



Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Violeta Tasic, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/29	Städare under tiden 2017-02-01—2017-03-31, timanställning	

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Lars Karlsson, driftchef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/30	Fastighetsskötare fr o m 2017-03-01	

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Frank Renebo, fastighetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/31	Säkerhetscontroller fr o m 2017-04-07, tv	

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anette Nygårds, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/32	Städare under tiden 2017-02-01—2017-03-31, timanställning	

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Lars Cha, bygggruppschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/33	Projektledare från och med 2017-03-23	



Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Linus Ingulfson, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/34	Anläggningsarbetare under tiden 2017-03-01—2017-08-31	
Anställningsavtal	17/35	Anläggningsarbetare under tiden 2017-02-20—2017-05-19	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anne Saako, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/36	Städare under tiden 2017-02-15—2017-03-31, timanställning	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anette Nygårds, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/37	Städare under tiden 2017-02-01—2017-03-31, timanställning	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Åsa Forslund, verksamhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/38	Städare fr o m 2017-03-01, tv	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anette Nygårds, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/39	Städare under tiden 2017-03-01—2017-03-31, timanställning	



Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anna Lindgren, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/40	Städare under tiden 2017-03-01—2017-03-31, timanställning	
Anställningsavtal	17/41	Städare under tiden 2017-03-01—2017-03-31, timanställning	
Anställningsavtal	17/42	Städare under tiden 2017-03-01—2017-03-31, timanställning	
Anställningsavtal	17/43	Städare under tiden 2017-03-01—2017-03-31, timanställning	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Fredrik Samuelsson, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/44	Förare under tiden 2017-02-01—2017-06-30	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anna Lindgren, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/45	Städare under tiden 2017-03-01—2017-03-31, timanställning	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Fredrik Samuelsson, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/46	Förare från och med 2017-03-01, tv	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Åsa Engwall, förvaltningschef
Beskrivning av ärendet			



Anställningsavtal 17/47 Assistent under tiden 2017-03-20—2017-09-20

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anette Nygårds, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/48	Städare under tiden 2017-03-01—2017-03-31 timanställning,	

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Ingela Berg Magnusson, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/49	Städare under tiden 2017-03-01—2017-03-31, timanställning	

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Anna Lindgren, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/50	Städare under tiden 2017-01-31—2017-03-31, timanställning	

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Åsa Engwall, förvaltningschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/51	Assistent under tiden 2017-03-20—2017-09-20	

Rubrik/ärendemening:	Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15		
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Fredrik Samuelsson, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Entledigande	17/52	Förare fr o m 2017-03-12	



Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Frank Renebo, fastighetschef
Beskrivning av ärendet			
Entledigande	17/53	Fastighetsförvaltare fr o m 2017-03-31	
Anställningsavtal	17/54	Bitr. projektledare under tiden 2017-03-13—2017-12-06	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Åsa Engwall, förvaltningschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/55	Projektledare under tiden 2017-03-16—2017-09-15	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Linus Ingulfson, enhetschef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/56	Anläggningsarbetare under tiden 2017-03-30—2017-06-20	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Linda Evjen, VA-chef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/57	Kommunikatör under tiden 2017-04-26—2017-10-25	

Rubrik/ärendemening: Delegation gällande personalärenden 2017-01-01—2017-03-15			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärenden	Tef/2017:28		Lars Karlsson, driftchef
Beskrivning av ärendet			
Anställningsavtal	17/58	Förman (arbetande) under tiden 2017-04-01—2017-09-30, lönetillägg	

**Anmälan av delegationsbeslut**

Rubrik/ärendemening:		Delegation gällande ersättare	
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärende	2017:7	2017-03-06	Peter Arnhjort verksamhetschef teknik och logistik
Beskrivning av ärendet			
Utse Linus Ingulfson som ersättare för Peter Arnhjort 2017-04-27 tom 2017-05-04 Beslutet fattas med stöd av tekniska nämndens gällande delegationsordning punkten G3			
Leverantör (vid upphandling)		Kontraktssumma (vid upphandling)	

Rubrik/ärendemening:		Delegation gällande ersättare	
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärende	2017:7	2017-03-06	Åsa Forslund
Beskrivning av ärendet			
Utse Peter Arnhjort som ersättare för Åsa Forslund 2017-03-06 tom 2017-03-14 Beslutet fattas med stöd av tekniska nämndens gällande delegationsordning punkten G3			
Leverantör (vid upphandling)		Kontraktssumma (vid upphandling)	

**Anmälan av delegationsbeslut**

Rubrik/ärendemening:		Delegation gällande ersättare	
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Upphandling	2016:31	2017-03-13	Åsa Engwall förvaltningschef
Beskrivning av ärendet			
Botkyrka kommun har genomfört en upphandling av nybyggnation av gruppboende/LSS boende, totalentreprenad. Beslutet fattas med stöd av tekniska nämndens gällande delegationsordning punkten C2			
Leverantör (vid upphandling)		Kontraktssumma (vid upphandling)	
Nolimo AB		17 111 000	