

<b>Plats och tid</b>	Danderyds gymnasium, klassrum E213, kl. 17:00-20:10
<b>Paragrafer</b>	7–19
<b>Beslutande</b>	Torsten Sjögren, ordförande (M) Lars-Gunnar Wallin, 1:e vice ordförande (L) Annette Jellve, 2:e vice ordförande (S) Jan Lindqvist (M) Eva Hiort (M) Anna Sarkany (M) Christian Ljungdahl (C) Jan Backman (L) Lennart Meldahl (C) tjug ers
<b>Ersättare</b>	Tord Kyhlstedt (M) Christina Söderström Lind (L) Sara Göthlin (L) Caroline Robson (MP)
<b>Närvarande tjänstemän</b>	Anna Tengelin Skoog, teknisk direktör Kristin Åberg Nilsson, fastighetschef Michael Haglund, administrativ chef Veronica Sjöberg, nämndsekreterare
<b>Övriga deltagare</b>	Maria Rennerstam, praktikant
<b>Justeringens plats och tid</b>	Tekniska kontoret, 2018-03-14 kl. 16:00
<b>Sekreterare</b>	..... Veronica Sjöberg
<b>Ordförande</b>	..... Torsten Sjögren (M)
<b>Justerande</b>	..... Annette Jellve (S)



---

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

**Nämnd/styrelse** Fastighetsnämnden

**Sammanträdesdatum** 2018-03-08

**Datum då anslaget sätts upp** 2018-03-14      **Datum då anslaget tas ned** 2018-04-05

**Protokollets förvaringsplats** Tekniska kontoret

**Underskrift**

.....  
Veronica Sjöberg

## Innehållsförteckning

<b>Ärende</b>	<b>Sida</b>
Närvarorätt.....	4
Teknisk direktör informerar .....	5
Verksamhetsberättelse 2017 .....	6
Internkontroll 2017 .....	7
Internkontroll 2018 .....	8
Djursholms ridhus; Om- och tillbyggnad .....	9
Ombyggnad storkök - Vasaskolan.....	10
347 Svea 1, Valevägen 12, Grindstugan LSS-boende.....	11
Remiss - KF beslut 2017-12-18 §133 Motion om att retroaktivt sänka hyrorna för kommunens förskolor och skolor så att de privata och kommunala skolorna därmed behandlas kostnadsneutralt .....	12
Korttidsboende Ginnungagap .....	14
Övriga frågor .....	15
Anmälan till fastighetsnämnden av tekniska kontorets delegationsbeslut 2018 .....	16
Anmälningar till fastighetsnämnd 2018 .....	17



§ 7

## Närvarorätt

### Ärende

Fastighetsnämnden beviljar Maria Rennerstam, praktikant, närvarorätt på sammanträdet.

\_\_\_\_\_



§ 8

### **Teknisk direktör informerar**

Torsten Sjögren, ordförande, återkopplar från bokslutsgenomgången.

Anna Tengelin Skoog, teknisk direktör, informerar om personalläget, inomhusmiljön på Djursholms slott och det frukostseminarium som ägde rum 2018-02-06.

Kristin Åberg Nilsson, fastighetschef, berättar om fuktskador i Mörbyskolan, samverkansavtalet med Skanska, planerna för Sätträängsvägen 8 och Nöjd Kund-Index. Kristin Åberg Nilsson ger även återkoppling på en tidigare fråga om PBL 9:33.



§ 9

FN 2018/0069

## Verksamhetsberättelse 2017

### Ärende

Tekniska kontoret överlämnar Verksamhetsberättelse och bokslut för 2017.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden godkänner att tekniska kontorets förslag till verksamhetsberättelse samt bokslut för 2017 överlämnas till kommunstyrelsen för beslut.

---

Expedieras  
Kommunstyrelsen



§ 10

FN 2017/0143

## Internkontroll 2017

### Ärende

Fastighetsnämnden fattade 2017-03-16, § 21, beslut om 2017 års internkontrollplan. I arbetet med internkontroll ingår regelbundna rapporteringar av de processer som ingår i internkontrollplanen. Dessa rapporteringar har sedan legat till grund för en uppföljning av 2017 års internkontrollplan.

I ”Uppföljning internkontroll 2017” ingår en sammanfattning av interkontrollarbetet rent generellt, samt en utvärdering av varje kontrollmoment, inklusive förslag på förbättringsåtgärder i de fall så ansetts vara motiverat.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tekniska kontorets internkontrollrapport till Kommunstyrelsen.

\_\_\_\_\_  
Expedieras  
Kommunstyrelsen

§ 11

FN 2018/0071

## Internkontroll 2018

### Ärende

Varje nämnd är enligt Kommunallagen (2017:725) kap 6 § 6 ansvarig för att den interna kontrollen är tillräcklig.

Syftena med internkontrollen är att säkerställa en kostnadseffektiv och ändamålsenlig verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter och riktlinjer m.m.

Tekniska kontoret har tagit fram en lista över risker med förvaltningens rutiner, och därefter gjort en riskanalys för var och en av dessa risker. Riskanalysen resulterade i ett riskvärde för varje rutin, och utifrån dessa riskvärden har tekniska kontoret valt ut ett antal rutiner som föreslås ingå i 2018 års internkontrollplan.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden beslutar att anta tekniska kontorets förslag till internkontrollplan för 2018.

\_\_\_\_\_  
Expedieras  
Kommunstyrelsen



§ 12

FN 2012/0002

## **Djursholms ridhus; Om- och tillbyggnad**

### **Ärende**

Kommunfullmäktige beslutade under sammanträdet den 31 mars 2014, § 22 (dnr: KS 2010/0273) att bevilja fastighetsnämnden investeringsanslag om 56,3 miljoner kronor för genomförande av nybyggnation av Djursholms ridhus. Förslag till utökad projektbudget och finansiering redovisas i tjänsteutlåtande 2015-08-04. Projektet har fått utökad investeringsmedel om 11,9 miljoner kronor tilldelat av kommunfullmäktig för genomförande av om och tillbyggnaden av Djursholms ridhus. Totala budget för projektet var 68,2 mnkr. Utöver detta används 2,2 mnkr för drifteffektiviserings- och inomhusmiljöåtgärder.

Slutredovisningen visar att projektets totala investering inklusive byggherrekostnad är 70,7 mnkr. Danderyds kommun har i slutlig ekonomisk uppgörelse med entreprenören slutit överenskommelse som ger en slutkostnad för entreprenaden om 64,1 mnkr.

Projektet har gått över budget med 2,5 mnkr, vilket har redovisats löpande i prognosen för investeringsprojektet.

### Bakgrund

Kultur- och fritidsnämnden samt tekniska nämnden (nuvarande fastighetsnämnden) tog i januari 2009 emot en skrivelse från Djursholms ridklubb och Ridskolan. I denna beskrevs anläggningens nuvarande standard och behovet av en om och tillbyggnad.

Syftet med projektet var att säkerställa intressenternas behov av lokaler, tillgodose myndighetskrav såsom djurskyddslagen och tillgänglighetskrav, samt att åtgärda större tekniska brister i anläggningen. En funktionsenlig anläggning som motsvarar krav och behov till en rimlig investeringskostnad.

Hyreskalkyl har sammanställts och nytt hyreskontrakt har tecknats med Djursholms ridskola för hela anläggningens yta. Ridskolan hyr i sin tur ut yta till Djursholms ridklubb respektive hyr ut bostaden.

### **Fastighetsnämndens beslut**

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisningen och överlämnar den till kommunstyrelsen.

\_\_\_\_\_  
Expedieras  
Kommunstyrelsen

§ 13

FN 2016/0162

## **Ombyggnad storkök - Vasaskolan**

### **Ärende**

Utvärdering för upphandling av entreprenad och delegation för tilldelning.

### **Tekniska kontorets förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner kriterier för förutsättningar för upphandling enligt AFB.17, Prövning av anbudsgivares lämplighet enligt AFB.52 och prövning av anbud AFB.53 och uppdrar åt kontoret att infordra anbud i enlighet med LOU.
2. Fastighetsnämnden beslutar att delegera till teknisk direktör att tilldela entreprenör avtal och teckna avtal med vald entreprenör inom tilldelad budget.

### **Yrkande**

Christian Ljungdahl m.fl. (C) yrkar att delegation skall ske till fastighetsnämndens ordförande.

### **Fastighetsnämndens beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner kriterier för förutsättningar för upphandling enligt AFB.17, Prövning av anbudsgivares lämplighet enligt AFB.52 och prövning av anbud AFB.53 och uppdrar åt kontoret att infordra anbud i enlighet med LOU.
2. Fastighetsnämnden beslutar att delegera till fastighetsnämndens ordförande att tilldela entreprenör avtal och teckna avtal med vald entreprenör inom tilldelad budget.

§ 14

FN 2017/0191

**347 Svea 1, Valevägen 12, Grindstugan LSS-boende****Ärende**

Fastighetsnämnden godkände vid sammanträde den 5 oktober 2017, § 58, Tekniska kontorets programarbete avseende ombyggnation av befintlig förskola till LSS-boende samt 3 fristående bostadslägenheter på fastigheten Svea 1. Kommunfullmäktige har ännu inte tagit beslut om tilldelning medel.

Bygglovsansökan kommer att inlämnas under januari 2018.

Anbudsfrågan gällande totalentreprenad för ombyggnation av befintlig förskola till LSS-boende är under färdigställande i januari 2018, för annonsering i enlighet med LOU.

**Fastighetsnämndens beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner kriterier för Förutsättningar för upphandlingen enligt AFB.17, Prövning av anbudsgivares lämplighet enligt AFB.52 och Prövning av anbud AFB.53, och uppdrar åt kontoret att infordra anbud i enlighet med LOU.
2. Fastighetsnämnden beslutar att delegera till fastighetsnämndens ordförande att tilldela entreprenör avtal och teckna avtal med vald entreprenör inom tilldelad budget.

---

§ 15

FN 2018/0001

## **Remiss - KF beslut 2017-12-18 §133 Motion om att retroaktivt sänka hyrorna för kommunens förskolor och skolor så att de privata och kommunala skolorna därmed behandlas kostnadsneutralt**

### **Ärende**

Kommunfullmäktige har vid sammanträde 2017-12-18 §133 beslutat att ”Motion om att retroaktivt sänka hyrorna för kommunens förskolor och skolor så att de senaste årens orättvisa hyresuttag rättas till, och de privata och kommunala skolorna därmed behandlas kostnadsneutralt” (Siv Sahlström, C), remitteras till kommunstyrelsen för beredning. Kommunledningskontoret har 2017-12-29 remitterat motionen till fastighetsnämnden.

I förvaltningen av hyresavtal med externa aktörer är hyreshöjningen kopplat till KPI (Konsumentprisindex). För hyresavtalen med kommunens egna verksamheter, interna hyresavtal, har tidigare hyreshöjningen beslutats i planeringsförutsättningar för årets budget. De närmaste åren tillbaka har detta inneburit att hyreshöjningen för de interna hyresavtalen varit högre än för de externa hyresavtalen, då KPI varit låg.

För budget 2017 har ett första steg att göra hyresmodellen konkurrensneutral genomförts då de kommunala utförarna övergår, likt de privata utförarna, till en årshyressättning som följer prognos för index (KPI).

### **Hyreshöjningar**

Skolor med privata verksamhet har erhållit hyreshöjning baserad på index 2008 - 2011 om 4,0 %. Under perioden 2011 - 2017 har hyreshöjningen varit 4,1%. Ytterligare hyreshöjning för respektive skola kan förekomma med anledning av verksamhetsanpassning och därmed en tilläggshyra.

Skolor med kommunal verksamhet har erhållit hyreshöjning baserad på beslut om planeringsförutsättningar 2008 - 2011 om 6,6 %. Under perioden 2011 - 2017 har hyreshöjningen varit 8,5%. Även för dessa verksamheter kan ytterligare hyreshöjning för respektive skola förekomma med anledning av verksamhetsanpassning.

Den totala aviserade hyran per kvadratmeter har för de privata verksamheterna ökat med 12,5% mellan år 2011 och 2017. Motsvarande siffra för de kommunala verksamheterna är 11,9%. I dessa höjningar är tilläggshyra för verksamhetsanpassningar och förändrad yta inkluderade.



### **Internhyresmodell**

Under kommande år planeras för införande av ny internhyresmodell för skolor och förskolor. Syftet är att utveckla en internhyresmodell som är anpassad till kommunens organisation och styrmodell som medför rättvis hyressättning, är konkurrensneutral, främjar ekonomi i balans och lokaleffektivitet samt är långsiktigt hållbar. Internhyresmodellen ska omfatta både befintlig bebyggelse och nybyggnation. Införandet av ny internhyresmodell kommer att innebära behov av omförhandling av hyresavtal med hyresgäster, vilket är en process över flera år kopplat till respektive hyresavtal. Den planerade översynen av internhyressättning kommer medföra bättre förutsättningar för transparenta framtida hyressättningar.

Tekniska kontoret föreslår att ingen retroaktiv justering av hyreskostnader genomförs.

### **Fastighetsnämndens beslut**

Fastighetsnämnden anser motionen besvarad med detta yttrande.

---

Expedieras  
Kommunstyrelsen

§ 16

FN 2018/0068

## Korttidsboende Ginnungagap

### Ärende

Förstudien syftar till att genomföra en utredning avseende korttidsboendets lämplighet på fastigheten Ginnungagap 1 och 2 i Djursholm. Förstudien kommer att ta fram behov och lämplighet för korttidsboende i samarbete med Socialkontoret samt ta fram mark och områdesförutsättningar för att fastställa fastighetens lämplighet för byggnation och tekniska anslutningar i samarbete med Plan och exploateringsavdelningen.

Parallellt med förstudien pågår detaljplanearbete. Nästa steg, programarbete beräknas att starta när detaljplanens samråd genomförts.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt tekniska kontoret att påbörja förstudie för utredning av korttidsboende på fastigheterna Ginnungagap 1 och 2 belägna i Djursholm, till en bedömd kostnad om 500 tkr.

---

Expedieras  
Socialnämnden  
Kommunstyrelsen



§ 17

## Övriga frågor

Anna Tengelin Skoog, teknisk direktör, och Kristin Åberg Nilsson, fastighetschef, besvarar frågor från Eva Hiort (M), Torsten Sjögren (M) och Carolin Robson (MP).

---



§ 18

FN 2018/0022

## **Anmälan till fastighetsnämnden av tekniska kontorets delegationsbeslut 2018**

### **Ärende**

För fastighetsnämndens kännedom anmäls:

Tekniska kontorets delegationsbeslut enligt delegationsprotokoll 2/2018.

---



§ 19

FN 2018/0023

## Anmälningar till fastighetsnämnd 2018

### Ärende

- § 3 Granskning av Styrning och kontroll av större investeringar, tjänsteutlåtande och beslut KS 2016/0399
  
  - § 120 Revidering av Danderyds kommuns allmänna lokala ordningsföreskrifter KS 2015/0389
  
  - § 118 Kvartalsrapport september och prognos 3 – 2017 KS 2017/0014
  
  - Sveriges kommuner och landsting, Cirkulär 17:69, Slutligt utfall av 2016 års kommunala fastighetsavgift samt prognos för åren 2017, 2018 och 2019
  
  - § 116 Lokalförsörjningsprocess Danderyds kommun KS 2016/0277
  
  - § 117 Nya lokaler i Mörby Centrum KS 2016/0467
-