

Forensic Services

Karlstads kommun

*Genomgång av fastighetsförsäljningar och
upphandling av byggtjänster mm*

8 april 2019



Kommunrevisorerna
Karlstads kommun

8 april 2019

I enlighet med vår projektplan daterad den 31 augusti 2018 gällande ”Genomgång av auktionsprocesser och upphandling av byggtjänster mm” som vi på uppdrag av kommunrevisionen för Karlstads kommun utfört översänder vi vår rapport för detta uppdrag.

Med vänlig hälsning

Ulf Sandlund

Ulf Sandlund

Executive Director, Forensic Services
E-post: ulf.sandlund@pwc.com
Mobil: 070-929 36 07

Karolina Krause

Senior Associate, Forensic Services
E-post: karolina.krause@pwc.com
Mobil: 072-584 92 05

Innehåll

1	Vårt uppdrag och genomfört arbete	4
2	Reglementen och styrdokument	6
3	Observationer	10
3.1	Upphandlingar	11
3.2	Småhustomter och tomträtter	19
4	Sammanfattande bedömning och rekommendationer	26
	Bilagor	28
1	Begränsningar	29
2	Delegationsordning	30

Vårt uppdrag och genomfört arbete

Vårt uppdrag och genomfört arbete

Bakgrund

De förtroendevalda revisorerna ("Revisorerna") för Karlstads kommun ("Kommunen") har önskat en genomgång av befintliga arbetsprocesser i samband med Kommunens auktions- och budprocesser vid försäljning och utarrendering av mark, byggnader och anläggningar hos teknik- och fastighetsförvaltningen ("Teknik & Fastighet"). Av särskilt intresse i detta har varit att söka belysa eventuella sårbarheter och oklarheter i Teknik & Fastighets processer samt kontroll och styrning av Kommunens auktionsförfaranden från ett integritets- och säkerhetsperspektiv.

Revisorerna har även önskat följa upp regelefterlevnad och integritetsaspekter i samband med Teknik & Fastighets större upphandlingar av bygg- och entreprenadtjänster samt om det finns element i hanteringen som skulle kunna tyda på att regelverk ej efterlevts.

Vårt uppdrag och genomfört arbete

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC" eller "vi" i någon böjningsform) har med ovan bakgrundsbeskrivning i beaktande fått i uppdrag av Revisorerna att göra en genomgång av följande områden:

- (i) Hur bygg- och entreprenadtjänster har upphandlats.
- (ii) Arbetsprocesser i samband med Teknik & Fastighets försäljning och utarrendering av mark, byggnader och anläggningar.

Enligt överenskommen projektplan avsåg punkt (ii) en genomgång inriktad mot auktions- och budprocesser vid försäljning och utarrendering av mark, byggnader och anläggningar. Under vårt uppdrag har det dock framkommit att de underlag som Teknik & Fastighet tillhandahållit oss, och på vilka vi baserat vårt urval för granskning, inte omfattas av auktions- och budprocesser. Denna granskning har därför fokuserats till försäljningsprocessen kopplat till tomter avsedda för bebyggelse av

små bostadshus ("småhustomter") samt friköp av tomträtter.

Närmare har analysområdena omfattat följande huvudsakliga moment:

- Genomgång av relevanta styrdokument, rutiner samt efterlevnad av Kommunens reglementen och riktlinjer.
- Granskning av ett urval av genomförda upphandlingar och fastighetsförsäljningar under perioden januari 2017 – augusti 2018.
- Intervjuer med berörda personer hos Teknik & Fastighet.
- En övergripande undersökning av person- och intressentkopplingar genom kontroll av nuvarande och historiska bolagsengagemang i närtid mellan ett urval av Kommunens anställda och utomstående.

Vår rapport

Rapporten består av två delar. Den första delen består av övergripande beskrivning av relevanta reglementen och styrdokument kopplat till upphandling och inköp samt fastighetsförsäljning, den andra delen består av våra observationer utifrån genomförd granskning där även en närmare beskrivning av urval för granskning och de frågeställningar vi sökt besvara redovisas.

Alla belopp i denna rapport anges exklusive moms, om inte annat anges.

För våra begränsningar se bilaga 1.

Reglementen och styrdokument

Delegationsordning

Delegationsordning för Teknik- och Fastighetsnämnden

I Teknik- och Fastighetsnämndens ("Nämndens") delegationsordning, som senast reviderats i oktober 2018, beskrivs syftet med delegering, ansvarsfördelning, innebörden av delegeringsrätt samt skillnad mellan beslut- och verkställighet.

Under punkt 2.2 "Upphandling av entreprenader" kan delegat och beslutsnivåer utläsas samt att delegerad beslutsrätt innefattar rätt att:

- besluta om att inleda upphandlingar,
- fatta beslut om att avbryta pågående upphandling,
- fatta tilldelningsbeslut.

Förvaltningsdirektör har delegat för upphandling av entreprenader upp till 15 MSEK och arbetsutskott har delegat överstigande 15 MSEK.

Punkt 4.5 i delegationsordningen avser området "Köp och försäljningar" och omfattar dels rätt att köpa, sälja och byta fast egendom, byggnad på ofri grund, bostadsrätt, nyttjanderätter eller servitut enligt av kommunfullmäktige eller Nämndens fastställda grunder.

Beslutsbelopp är fastställda på fyra nivåer mellan 500 kSEK upp till 1,5 MSEK där de personer som tilldelats delegat för respektive nivå i stigande ordning är mark- och exploateringsingenjörer, enhetschef samt avdelningschef för markavdelningen samt förvaltningsdirektören.

Beslutsrätten för att godkänna friköp av tomträttsfastigheter, oberoende av beloppsnivå, är delegerad till enhetschef för mark och utveckling.

Se bilaga 2 för närmare detaljer kring ovan nämnda delegationer.

I delegationsordningen framgår även att rätten att teckna avtal och attestera inköp följer motsvarande nivåer som gäller för upphandling och

inköp. Det innebär att den person som omfattas av delegationsordningen har rätt att fatta beslut om att upphandla eller avropa upp till ett visst belopp även har rätt att teckna avtal till följd av upphandlingen eller avropet samt rätt att attestera de fakturor på motsvarande belopp som följer av beslutet.

Upphandlingspolicy, riktlinjer för direktupphandling och attestreglemente

Upphandlingspolicy

Kommunen har en gemensam upphandlingspolicy som gäller samtliga förvaltningar vilken är beslutad av kommunfullmäktige och senast uppdaterad 2015-02-20.

Policyn ger en övergripande bild över Kommunens mål, ansvar och förhållningssätt till upphandling. Enligt policyn ska all upphandling göras med utnyttjande av konkurrensmöjligheter.

Vidare framgår att Kommunen ska ha högt ställda etiska och sociala krav på de entreprenörer Kommunen samarbetar med. Vilka kraven är specificeras i befintliga kommunala styrdokument samt i anslutning till den aktuella upphandlingen. Kommunens övriga styrdokument ska beaktas vid upphandling.

Kommunstyrelsen ska kontinuerligt informeras om planerade upphandlingar och om upphandlingar av särskild betydelse eller när upphandlingsprinciper av större vikt frångås.

Direktupphandling får endast användas då ramavtal saknas och ska genomföras enligt Kommunens "Riktlinjer för direktupphandling".

Avslutningsvis anges att kommunfullmäktige uppdrar åt kommunstyrelsen att meddela riktlinjer utifrån upphandlingspolicyn.

Riktlinjer för direktupphandling

I Kommunens riktlinjer för direktupphandling (ej daterad) framgår att om avtal saknas kan direktupphandling användas om kontraktets värde understiger direktupphandlingsgränsen eller om det finns synnerliga skäl. Om synnerliga skäl föreligger kan direktupphandling genomföras även över angiven direktupphandlingsgräns. Sådana skäl kan vara naturkatastrofer eller synnerlig brådska som inte har orsakats av verksamheten själv.

Enligt riktlinjen är möjligheten att åberopa synnerliga skäl ytterst begränsad och får därför ske först efter samråd med upphandlingschefen.

Attestreglemente

Kommunen har ett gemensamt attestreglemente fastställt av kommunledningskontoret 2015-09-21.

Teknik & Fastighet har som komplement ett eget upprättat attestreglemente, vilket i huvudsak samstämmer med Kommunens, samt en slutattestförteckning med stöd av förvaltningens delegeringsordning.

I Teknik & Fastighets reglemente framgår att alla ekonomiska transaktioner ska attesteras och delas upp i två moment; attest och slutattest. Attest och slutattest ska alltid ske och finnas dokumenterat, på papper eller i elektronisk form, kopplat till det enskilda verifikatet. De två obligatoriska attesterna får inte göras av samma person.

Attest tecknas av den som tar emot och kontrollerar leveransen mot följesedel eller beställning. Samtidig personal inom Teknik & Fastighet kan teckna attesten.

Slutsattesten är en övergripande kontroll mot beställning samt ett godkännande av att konteringssträng får belastas med kostnaden och gäller för specificerade ansvar.

Riktlinjer för prissättning av Kommunens mark

Riktlinjer för prissättning av Kommunens mark

Nämnden antog i december 2016 Teknik & Fastighets förslag till riktlinjer för prissättning av Kommunens mark och prislista för överlåtelse/upplåtelse av mark.

Till riktlinjerna hör en särskilt beslutad prislista som innehåller marknadsvärden för olika ändamål och ska uppdateras vid behov, dock minst vart tredje år.

Vid exploatering av mark för nya friliggande småhustomter till Kommunens småhustomtkö gäller nedanstående process:

1. Ett genomsnittligt pris tas fram genom att en extern oberoende värderingsman anlitas för att göra en värdebedömning av tomterna inom området.
2. Med stöd av det genomsnittliga priset gör Teknik & Fastighet en bedömning av enskilda tomters läge och förutsättningar för byggnation.
3. Det slutgiltiga priset på enskilda tomter föreslås till att variera med +/- 25 % från det av värderingsmannens bedömda värde beroende på tomtens läge och beskaffenhet. Slutgiltigt pris på tomterna beslutas av Nämnden.
4. Enskilda tomters priser räknas årligen upp med ett procenttal motsvarande utvecklingen av KPI (konsumentprisindex) under föregående år.

Vid friköp av tomträtt ska köpeskillingen beräknas som 50 % av marktaxeringsvärdet året före friköpsåret uppräknat med förändringen av KPI. Året efter ny taxering krävs ingen uppräkning med KPI.

Observationer

Upphandlingar

Granskning av upphandlade bygg- och entreprenadtjänster

Introduktion

PwC begärde i september 2018 från Teknik & Fastighet en sammanställning över upphandlade bygg- och entreprenadtjänster som genomförts under åren 2017-2018. Efter påminnelser och upprepad kommunikation med olika personer från Teknik & Fastighet erhöll PwC i slutet av december en lista som innehöll efterfrågad information.

Baserat på denna sammanställning har vi gjort ett urval på tre genomförda upphandlingar för närmare granskning enligt tabellen till höger.

Vår analys har syftat till att besvara följande huvudsakliga frågeställningar:

- Hur har upphandling praktiskt bedrivits?
- Har Kommunens regelverk, processer och rutiner efterlevts?
- Finns diskrepanser mellan gjorda upphandlingar i förhållande till kontraktering?
- Finns eventuella intressekonflikter mellan Kommunens anställda i förhållande till berörda entreprenörer?

För att besvara ovan frågeställningar har vi dels genomfört dokumentgranskning av relevanta rutiner och av underlag till vårt urval, dels intervjuat projektledaren för Lotsens förskola ("Lotsens projektledare") samt projektledaren och bygglidaren för Karlstadsstråket ("Karlstadsstråkets projektledare" respektive "Bygglidaren").

På följande sidor redovisas våra observationer följt av en sammanfattande bedömning av ovan frågeställningar.

Urval genomförda upphandlingar

Projekt/etapp	Dnr TFN-	Belopp (SEK)	Tilldelad entreprenör
Lotsens förskola	TFN-2015-761	40 200 000	PEAB Sverige AB
Karlstadsstråket Etapp 1	TFN 2015-392	47 100 000	Sten & Vagarbeten AB
Karlstadsstråket Etapp 2	TFN 2015-392	32 013 601	Sten & Vagarbeten AB

Lotsens förskola (1/3)

Beskrivning av projektet

På grund av brist på förskoleplatser i de centrala delarna av Karlstad genomförde barn- och ungdomsförvaltningen tillsammans med Teknik & Fastighet en förstudie samt planeringsfas för att utreda och möta det ökade behovet av centrala förskoleplatser.

En lämplig plats på Kanikenäset i centrala Karlstad identifierades där en ny detaljplan upprättats med en planlagd tomt avsedd för en förskola. Detta följdes av att Sweco Architects i februari 2016 tog fram en programhandling i samarbete med en projektgrupp från Kommunen för nybyggnation av en förskola, vidare benämnt "Lotsens förskola".

Beslut om genomförande

Beslutsgången för Lotsens förskola kan sammanfattas enligt följande:

- **2016-06-20:** Kommunfullmäktige beslutar att godkänna Teknik & Fastighets, Nämndens samt kommunstyrelsens föreslagna investerings- och budgetramar för 2017-2019. I detta ingår beslut för Lotsens förskola om totalt 49 MSEK, fördelat om 29 MSEK år 2017 och 20 MSEK år 2018.
- **2016-09-05:** Tjänsteskrivelse samt tjänsteyttrande av Teknik & Fastighet; förslag till Nämnden att ge dem i uppdrag att genomföra upphandling av ny förskola, samt att bemyndiga teknik- och fastighetsdirektören ("Fastighetsdirektören") att besluta om antagande av entreprenör samt underteckna entreprenadkontrakt. Dessa två dokument är beslutsunderlag till Nämndens möte 2016-09-21.
- **2016-09-21:** Nämnden beslutar om att godkänna förslaget i sin helhet.

Upphandling

Upphandlingsförfarande

Upphandling av entreprenör har genomförts via ett förenklat förfarande där annonsering av upphandling har skett i det elektroniska systemet e-Avrop. Detta innebär att annonsering gjorts allmänt tillgänglig samt att alla entreprenörer har rätt att delta.

Entreprenadformen som upphandlats är totalentreprenad via partnering, d.v.s. en samverkansentreprenad där Kommunen som beställare samarbetar med entreprenören för att genomföra projektet.

I förfrågningsunderlaget ("FU"), daterat 2016-09-23, framgår bl.a. en beskrivning av projektet och att de anbudsgivare som uppfyllde den allmänna kvalificeringsdelen skulle gå vidare till utvärdering enligt nedan parametrar:

1. Företaget och dess värderingar – viktas till 5%
2. Projektorganisation/personer – viktas till 40%
3. Arbetsmodell partnering – viktas till 40%
4. Ekonomi - viktas till 10%
5. Social hänsyn vid upphandling - arbetsmarknadssatsning - viktas till 5%.

De s.k. "mjuka", eller subjektiva, parametrarna har således haft mycket stor genomslagskraft vid utvärderingen.

Efter avslutad utvärdering och tilldelning skulle ett samarbetsavtal tecknas ("Fas 1"). Om Kommunen efter Fas 1 bedömde att projektet kunde nås och förutsättningar fanns för genomförande skulle beställning av entreprenaden ske ("Fas 2"). Samarbetet kunde även avbrytas om parterna inte kommit överens i vilket fall en ny upphandling skulle ske.

Lotsens förskola (2/3)

Enligt Lotsens projektledare hade denne tillsammans med en extern konsult beräknat ca 40 MSEK för entreprenaden. I FU lades en lägre målbudget för totalentreprenaden vilken uppgick till ca 37 MSEK. Denna målbudget skulle närmare kalkyleras under Fas 1 och skulle ligga till grund för det fasta arvode som entreprenören i sitt anbud angivit som en procentsats. Detta belopp kommer sedan att vara fast oavsett projektets slutkostnad.

Anbud

Anbud inkom från fyra entreprenörer, nedan anges den procentsats för fast arvode till respektive entreprenör som offererats:

- NCC Construction Sverige Aktiebolag (9,4 %)
- PEAB Sverige AB ("Peab") (9,5 %)
- Rohm & Co Bygg Aktiebolag (7 %)
- Veidekke Entreprenad AB (13 %)

Enligt Lotsens projektledare hölls möten med samtliga entreprenörer för att ge tillfälle att presentera anbuden. Detta förfarande används enligt Lotsens projektledare vid upphandlingar genom partnering då det ställer högre krav på utvärdering av anbuden.

PwC har kontrollerat att signerat öppningsprotokoll av anbud finns av behöriga representanter från Kommunen.

Utvärdering och tilldelningsbeslut

Enligt Lotsens projektledare har denne varit med i utvärdering av anbud tillsammans med två ytterligare personer delaktiga i projektet. Detta är ett arbetssätt som enligt Lotsens projektledare ska användas inom Teknik & Fastighet i de fall upphandling genomförs via partnering då högre krav och

objektivitet ställs på utvärdering av anbud. Detta till trots finns det dock ingen rutinbeskrivning eller minimikrav uppställda för detta arbetssätt exempelvis gällande potentiellt jäv/intressekonflikter/bisysslor m.m hos utvärderarna.

Tilldelningsbeslut har fattats 2016-12-16 och har signerats av Fastighetsdirektören, i enlighet med Nämndens bemyndigande beslut. Peab har funnits ha det mest fördelaktigaste anbudet och har tilldelats entreprenaden. Bilagt tilldelningsbeslutet finns ett utvärderingsprotokoll som anger poängsättning per utvärderingskriterie och utvärdering av respektive anbud. Peab har erhållit högst poäng tätt följt av NCC.

Kontraktering

Kontrakt har skrivits med Peab för respektive fas;

Fas 1: Samarbetsavtal signerat 2017-01-05 av Fastighetsdirektören 2017-01-05.

Fas 2: Kontrakt avseende genomförande av entreprenaden signerat av Fastighetsdirektören 2017-04-25. Överenskommen målbudget för totalentreprenaden inklusive Peabs fasta arvode om 9,5 % av målbudgeten uppgår till 40,2 MSEK. Detta belopp kan även härledas till en bifogad kalkylsammansättning.

Attest av fakturor

PwC har via ett utdrag över fakturor konterade på projektet för Lotsens förskola verifierat att attest och slutattest skett av behöriga personer och i enlighet med attestreglemente och delegationsordning.

Lotsens förskola (3/3)

Kontroll av person- och intressentkopplingar

PwC har gjort en övergripande kontroll av förekomst av eventuella person- och intressantkopplingar genom kontroll av nuvarande och historiska bolagsengagemang mellan Lotsens projektledare, Fastighetsdirektören och Peabs ombud samt platschef. Inga personkopplingar har identifierats via bolagsengagemang.

Sammanfattande bedömning

PwC noterar att det finns risker för potentiella intressekonflikter med att utvärdera anbud på subjektiva parametrar, det är därför av stor vikt att utvärdering genomförs på ett objektiva förhållningssätt av minst två personer där motivering av utvärderingskriterier tydligt anges. Vidare medför subjektiva parametrar svårigheter att i efterhand granska avtalsefterlevnaden gällande dessa parametrar vilket medför stora krav på en adekvat uppföljning. Speciellt när de subjektiva parametrarna utgör en så stor del av utvärderingen av anbud. En granskning av om någon uppföljning gjorts har inte ingått i vårt uppdrag.

Enligt uppgift från Lotsens projektledare är det alltid tre personer från Teknik & Fastighet som deltar i utvärdering av anbud vid partneringsupphandlingar, dock finns ingen dokumenterad rutinbeskrivning för detta arbetssätt.

Finns diskrepanser mellan upphandling och kontraktering?

Vi har inte noterat några diskrepanser mellan upphandlingsdokumentation och kontraktering. Denna avstämning har i huvudsak gjorts av anbudssummor mot kontraktsbelopp.

Finns förekomst av eventuella intressekonflikter?

Vi har inte identifierat några indikationer på att intressekonflikter förekommit under upphandlingsförfarandet av Lotsens förskola baserat på de bakgrundsundersökningar vi gjort av bolagsengagemang.

Har Kommunens regelverk, processer och rutiner efterlevts?

Vår granskning av beslutsgången och upphandlingsprocessen till den delen vi haft underlag tillgängliga för bedömning avseende Lotsens förskola indikerar att Kommunens delegationsordning, attestreglemente samt upphandlingspolicy till synes har efterlevts.

Karlstadsstråket (1/3)

Beskrivning av projektet

Karlstadsstråket avser en upprustning/omläggning av Karlstads busslinjesystem. Totalt omfattas en sträckta på ca 5 km i innerstaden där syftet med projektet har varit att förbättra bussars framkomlighet och på så vis minska restider i busstrafiken med förhoppning att få fler att resa kollektivt.

Som en del av finansieringen av projektet ansökte Stadsbyggnadsnämnden om bidrag hos Trafikverket via de s.k. stadsmiljöavtalen. Trafikverket beviljade ett bidrag om 70 MSEK fördelat över perioden 2016-2018 under förutsättning att Kommunen genom ”motfinansiering” tillhandahöll lika mycket, d.v.s. 70 MSEK, samt att projektet skulle vara färdigställt innan utgången av 2018 (vidare benämnt ”Stadsmiljöavtalet”).

Projektet delades upp i tre entreprenader (”Etapp” 1-3) där upphandling av respektive entreprenad skett parallellt. Anledning till att upphandling delats upp i tre etapper var enligt vår förståelse från Karlstadsstråkets projektledare och Byggladaren att det troligtvis var ett för omfattande arbete för en entreprenör att ta sig an hela sträckan på 5 km samt att det skulle vara mer ekonomiskt fördelaktigt att dela upp entreprenaden.

Vi har under vårt uppdrag granskat Etapp 1 och 2.

Beslut om genomförande

Beslutsgången för Karlstadsstråket kan sammanfattas enligt följande:

- **2016-06-20:** Kommunfullmäktige beslutar att godkänna Teknik & Fastighets, Nämndens samt kommunstyrelsens föreslagna investerings- och budgetramar för 2017-2019. Detta inkluderar medel för att fullfölja Stadsmiljöavtalet och byggnationen av Karlstadsstråket.

- **2017-12-08:** Tjänsteskrivelse samt tjänsteyttrande av Teknik & Fastighet; förslag till Nämnden att ge dem i uppdrag att genomföra upphandling av Karlstadsstråket Etapp 1-3, samt att bemyndiga Fastighetsdirektören att besluta om antagande av entreprenör. Dessa två dokument är beslutsunderlag till Nämndens möte 2017-12-13.
- **2017-12-13:** Nämnden beslutar om att godkänna förslaget i sin helhet.

Upphandling Etapp 1

Upphandlingsförfarande

Upphandling av entreprenör initierades genom ett förenklat förfarande där annonsering skedde via e-Avrop.

Entreprenadform som upphandlats är utförandeentreprenad, d.v.s. en entreprenad där beställaren svarar för projekteringen och entreprenören för utförandet.

I FU, daterat 2018-01-10, framgår bl.a. en beskrivning av projektet och att utvärdering av de anbudsgivare som uppfyllde skall-kraven skulle göras baserat på pris. På grund av att Stadsmiljöavtalet krävde att projektet färdigställdes under 2018 inkluderas i FU en skrivning om vite vid försening med ett belopp om 5 % av anbudsumman för varje påbörjad vecka samt ett separat vite om 100 kSEK per vecka.

Vid anbudsöppning 2018-02-16 hade inga anbud inkommit. Karlstadsstråkets projektledare och Byggladaren uppgav till oss att diskussioner fördes internt bl.a. med en jurist om hur man skulle gå vidare. Det konstaterades att enligt Lagen om offentlig upphandling (”LOU”) kan en direktupphandling genom förhandlat förfarande användas om inga anbud inkommit vid en föregående öppen annonsering under förutsättning att inga förändringar i ursprungliga FU förekommer.

Karlstadsstråket (2/3)

Som följd bjöd Bygglidaren via e-post in de entreprenörer som öppnat FU i e-Avrop till möte för att diskutera och eventuellt förhandla kring upphandlingen. För de entreprenörer som tackade ja till möte finns protokoll vilket PwC har bekräftat avser möte med Skanska AB, NRC Group AB, Veidekke samt Sten & Vagarbeten AB ("Sten & Väg").

Anbud och förhandssyn

Under möte 2018-02-23 mellan Sten & Väg och Karlstadsstråkets projektledare, Bygglidaren och en enhetschef vid Teknik & Fastighet lämnades ett anbud uppgående till ca 49,6 MSEK.

Efter förhandling inkom en revidering av anbudet från Sten & Väg via e-post 2018-02-27 till Karlstadsstråkets projektledare med en ny anbudssumma om 47,1 MSEK.

De andra entreprenörerna avstod från att lämna anbud. Enligt vår intervju med Karlstadsstråkets projektledare och Bygglidaren uppgavs att vitesmekanismerna kan ha varit en orsak till att övriga entreprenörer avstod från att lämna anbud.

En förhandssyn, d.v.s. en annonsering av avsikt att tilldela kontrakt, publicerades av Karlstadsstråkets projektledare i e-Avrop 2018-02-28. I denna framgår beskrivning av kontraktsföremålet, motivering till varför upphandlingen övergått från förenklad till förhandlat förfarande samt Sten & Vägs anbudssumma på 47,1 MSEK. Efter att avtalsspärren om 10 dagar efter att förhandssynen publicerats löpt ut hade inga nya anbud inkommit. Under denna period kunde anbudsgivarna hos förvaltningsrätt ansöka om överprövning av upphandlingen om så önskats.

Utvärdering och tilldelningsbeslut

Inget formellt tilldelningsbeslut har upprättats. Karlstadsstråkets projektledare uppger att de avvikit från denna rutin men att de dock

Har följt de kriterier som upphandlingsmyndigheten kräver i samband med tilldelning; (i) skriftlighet (ii) information till vald entreprenör, (iii) skäl till beslut, (iv) information om eventuell avtalsspärrs längd. PwC har verifierat att dessa kriterier efterlevts.

Kontraktering

Kontrakt har skrivits med Sten & Väg med kontraktssumma 47,1 MSEK och har signerats av entreprenören 2018-02-28 samt av projektets ombud 2018-03-13, även anställd som avdelningschef för markavdelningen ("Avdelningschefen").

Upphandling Etapp 2

Upphandlingsförfarande

Upphandling av entreprenör har genomförts via ett förenklat förfarande där annonsering skedde via e-Avrop. Entreprenadform som upphandlats är utförandentreprenad

I FU, daterat 2018-01-31, framgår bl.a. en beskrivning av projektet och att utvärdering av de anbudsgivare som uppfyllde skall-kraven skulle göras baserat på pris. På grund av att bidraget via Stadsmiljöavtalet krävde att projektet färdigställdes under 2018 inkluderas i FU en skrivning om vite vid försening med ett belopp om 1 % av anbudssumman för varje påbörjad försenad vecka.

Anbud

Vid anbudsöppning 2018-03-27 hade ett anbud inkommit vilket var från Sten & Väg. Anbudssumma uppgick till ca 32,4 MSEK. Ett kompletterande sidoanbud lämnades 2018-04-03 i vilket det anges att anbudssumman kunde sänkas med 375 kSEK under förutsättning att färdigställandetiden förlängdes

Karlstadsstråket (3/3)

från 2018-10-19 till 2018-11-16, vilket gav en ny anbudssumma om ca 32 MSEK.

Utvärdering och tilldelningsbeslut

Tilldelningsbeslut har fattats 2018-04-09 och har signerats av Fastighetsdirektören, i enlighet med Nämndens bemyndigande beslut.

Bilagat tilldelningsbeslutet finns ett utvärderingsprotokoll som redovisar att Sten & Väg uppfyllde kvalificeringskraven samt en prövning av anbudssumman vilket har resulterat i en poäng. Då det inte fanns några konkurrerande anbud tilldelades Sten & Väg entreprenaden.

Kontraktering

Kontrakt har skrivits med Sten & Väg med kontraktssumma enligt reviderat anbud om ca 32 MSEK och har signerats av entreprenören samt av Avdelningschefen som varit ombud för projektet. Detta är enligt vår uppfattning i enlighet med Nämndens bemyndigande beslut att låta Teknik & Fastighet genomföra upphandling av Karlstadsstråket.

PwC noterar att det saknas datering av signeringarna på kontraktet.

Attest av fakturor Etapp 1 och 2

PwC har via ett utdrag över fakturor konterade på projektet för Karlstadsstråket verifierat att attest och slutattest skett av behöriga personer och i enlighet med attestreglemente och delegationsordning.

Kontroll av person- och intressentkopplingar

PwC har gjort en övergripande kontroll av förekomst av eventuella person- och intressentkopplingar genom kontroll av nuvarande och historiska mellan Karlstadsstråkets projektledare, Bygglidaren, Fastighetsdirektören, Avdelningschefen samt två styrelsemedlemmar inom Sten & Väg.

Inga personkopplingar har identifierats via bolagsengagemang.

Sammantagen bedömning

Finns diskrepanser mellan upphandling och kontraktering?

PwC har inte noterat diskrepanser mellan upphandlingsdokumentation mot kontraktering. Denna avstämning har i huvudsak gjorts av anbudssummor mot kontraktsbelopp.

Finns förekomst av eventuella intressekonflikter?

Vår bedömning av upphandlingsförfarandet för Karlstadsstråket Etapp 1 och 2 är att det inte finns några indikationer på förekomst av eventuella intressekonflikter baserat på de bakgrundssökningar vi genomfört.

Har Kommunens regelverk, processer och rutiner efterlevts?

Vår granskning av beslutsgången och upphandlingsprocessen till den delen vi haft underlag tillgängliga för bedömning avseende Karlstadsstråket Etapp 1-2 visar att Kommunens delegationsordning och attestreglemente förefaller huvudsakligen ha efterlevts. En avvikelse har noterats vilken gäller avsaknad av tilldelningsbeslut för Etapp 1. Enligt Nämndens beslut bemyndigades Fastighetsdirektören att fatta beslut om antagande av entreprenör, ett sådant beslut finns för Etapp 2 medan beslut saknas för Etapp 1.

Småhustomter och tomträtter

Försäljning av småhustomter och friköp av tomträtter

Introduktion

PwC begärde i september 2018 från Teknik & Fastighet en sammanställning över samtliga fastighetsförsäljningar som genomförts under åren 2017-2018. Efter upprepade påminnelser erhöles en förteckning i november över efterfrågad information innehållandes av vad som benämns som försäljning av ”småhus” (som vi förstått avser småhustomter) samt friköp av tomträtter. Förteckningen omfattar 43 försäljningar av småhustomter och 41 friköp av tomträtter. Baserat på denna sammanställning har PwC tagit ett stickprov för närmare granskning. Stickprovet har omfattat fyra försäljningar av småhustomter samt tre friköp av tomträtter och har baseras på ett slumpmässigt urval.

Vår analys har syftat till att besvara följande huvudsakliga frågeställningar:

- Hur ser processen ut för försäljning av småhustomter och friköp av tomträtter?
- Finns risker i processerna ur ett integritets- och säkerhetsperspektiv eller ur ett intressekonflikt- och jävsperspektiv?
- Har Kommunens regelverk, processer och rutiner efterlevts?
- Finns det diskrepanser mellan försäljningsunderlag och kontraktering?

För att besvara ovan har vi dels genomfört dokumentgranskning av relevanta rutiner och av underlag till vårt urval av försäljningar, dels intervjuat/samtalat med en mark- och exploateringsingenjör, markhandläggare (”Markingenjören” respektive ”Markhandläggaren”) samt med Avdelningschefen.

På följande sidor redovisas våra observationer följt av en sammanfattande bedömning av ovan frågeställningar.

Småhustomter (1/3)

Process försäljning av småhustomter

Registrering och administration av tomtkö

För att köpa en småhustomt av Kommunen krävs medlemskap i Kommunens tomtkö. Anmälan till tomtkön ska göras skriftligen på särskild blankett vilken finns tillgänglig på Kommunens hemsida.

För en plats i småhustomtkön uttas en anmälningsavgift på 1 000 SEK samt en avgift varje efterföljande kalenderår på 300 SEK.

När en anmälan har registrerats skickas ett automatiserat e-postmeddelande till en särskild inkorg på markavdelningen för handläggning. När handläggaren stämt av att anmälningsavgift har betalats ska ansökaren läggas till nederst enligt en numrerad turordning i en Excel-fil ("tomtkö-filen") som finns sparad i det gemensamma programvaruverktyget SharePoint. Enligt de intervjuade finns inga kontroller av att en ny medlem de facto registreras enligt turordning i tomtkön, den enskilda handläggaren har således fullt ansvar att tillse att uppläggning sker på korrekt sätt. Vidare har vi förstått att åtminstone alla anställda på markavdelningen kan se och göra ändringar i tomtkö-filen.

När en ansökare har registrerats i tomtkön skickas en bekräftelse på köplats via e-post till den sökande. På grund av att tomtkön administreras internt kan medlemmar inte se eller följa sin köplats utan måste kontakta Kommunen för att få denna information.

Inför varje nytt kalenderår ska medlemmar betala 300 SEK för att fortsätta delta i tomtkön. Markhandläggaren uppgav att denne får en lista från ekonomi innehållandes de medlemmar som har betalat. En påminnelse skickas till de medlemmar som uteblivit med betalning.

När den lista över medlemmar som önskar fortsätta delta i tomtkön anses komplett uppdaterar en markhandläggare tomtkö-filen där de personer som inte har betalat avregistreras, d.v.s. raderas från tomtkö-filen.

En ändring i tomtkö-filen genererar per automatik i SharePoint en ny version som sparas i systemet. Äldre versioner av tomtkö-filen finns således att tillgå vid behov.

Värdering och prissättning

Enligt Kommunens riktlinjer (se sidan 9) ska prissättning föregås av en extern värdering och det slutgiltiga priset på enskilda tomter tas fram av Teknik & Fastighet och föreslås variera med +/- 25 % från det av värderingsmannens bedömda värde. Av riktlinjen framgår även att "slutgiltigt pris på tomterna beslutas av Teknik- och fastighetsnämnden." Vid samtal med Avdelningschefen uppgavs att detta är en missvisande skrivning då Nämnden i praktiken inte beslutar pris, utan det är projektledare som tillsammans med enhetschef tar beslut och informerar Nämnden om kommande försäljningar och de priser som fastställts.

Erbjudande och reservering av småhustomt

Alla lediga småhustomter läggs upp på Kommunens hemsida med pris- och areauppgifter samt länk till detaljplaner.

Teknik & Fastighet ska, så snart ett nytt markområde är klart att presenteras, erbjuda detta till småhustomtkön med möjlighet för sökande att göra en intresseanmälan/reservation på viss tomt inom området. Medlemmar har då möjlighet att via ett formulär ange en rangordning över de småhustomter som är av intresse. Markhandläggaren får enligt uppgift en lista av en kollega inom verksamhetsstöd innehållandes person- och kontaktuppgifter samt rangordning av önskvärda tomter. En manuell handpåläggning görs mellan intresselistan och tomtkö-filen för att matcha dessa. Om flera reserverar sig för samma tomt erbjuds, i första hand, tomten till den som har lägsta tomtkönummer. Tackar denne nej till tomten, erbjuds tomten till nästa person i kön och så vidare.

Småhustomter (2/3)

Reservering av småhustomt sker en månad i taget med möjlighet till förlängning max tre månader. Under denna tid ska köpare säkerställa finansiering, förbereda bygglovhandlingar mm.

Småhustomter som inte reserveras av någon efter att annonsering och förfrågan om intresse från tomtkän skett ligger kvar på Kommunens hemsida. En medlem från tomtkän kan då köpa loss en ledig tomt direkt om de vill, det är då "först till kvarn" som gäller.

Kontraktering

Vid genomförande av försäljning upprättas ett köpeavtal samt ett köpebrev mellan parterna. I köpeavtalet framgår bl.a. att om köparen inom två år inte fullgjort byggnadsskyldigheten äger Kommunen rätt till ett vite motsvarande den köpeskilling som gällde vid tillträdet.

Övrigt

Auktionsförfaranden eller budgivning används enligt uppgift inte inom markavdelningen.

Enligt Markingenjören och Markhandläggaren finns det i dagsläget ingen skriftlig rutin som beskriver processen för försäljning av småhustomter. Vidare är vår förståelse att den nuvarande riktlinjen för prissättning av Kommunens mark är under omarbetning. Vad dessa ändringar/justeringar avser har vi inte närmare efterfrågat.

Urvalsgranskning

Följande småhustomtförsäljningar har ingått i vår granskning:

Fastighets-id	Belopp (SEK)	Avtalsdatum	Tillträdesdatum
Skorpan 4	375 000	2017-01-27	2017-02-01
Kolmilan 6	500 000	2018-06-14	2018-06-18
Grillen 3	500 000	2017-06-09	2017-09-01
Stockfallet 1:22	750 000	2018-04-25	2018-08-06

Våra observationer kan sammanfattas enligt följande:

- Slutgiltigt pris har beslutats av tjänstemän och inte av nämnden.
- Köpeavtal och köpebrev har signerats av enhetschef för mark och utveckling, i enlighet med delegationsordningen.
- Inbetalning på kontrakterad köpeskilling har mottagits på Kommunens bankgironummer.
- Köparens underskrift saknas på köpebrev för Stockfallet 1:22
- Köparna har enligt utdrag från tomtkö-filen varit medlemmar i tomtkän.
- Vi har via ett utdrag från tomtkö-filen verifierat att köparna registrerats i tomtkän innan försäljning. Tre av de fyra försäljningarna har varit småhustomter som annonserats på Kommunens hemsida där det varit först till kvarn som haft rätt att köpa tomterna.
- Ett externt värdeutlåtande har lämnats 2016-09-02 av Svefa AB för 32 småhustomter vid Norra Stockfallet inom fastigheten Karlstad Stockfallet 1:1 med ett beräknat genomsnittligt marknadsvärde per tomt om 550 kSEK. Stockfallet 1:22 från vårt urval som sålts för 750 kSEK omfattas av denna värdering och ligger 36% över värderingen vilket överstiger det föreslagna värdeintervallet om +/- 25%.
- Enligt uppgift till oss genomfördes ingen extern värdering för småhustomterna Skorpan 4, Kolmilan 6 och Grillen 3. Dessa är tomter som varit ute till försäljning i flera år och prissättning gjordes genom en intern värdering i projektet utifrån projektekonomi och skatteverkets beräkningsmodell kopplat till taxeringsvärden.

Småhustomter (3/3)

Sammantagen bedömning

Finns det risker i processen för försäljning av småhustomter?

Vår bedömning är att det finns vissa risker kopplat till arbetsprocessen för försäljning av småhustomter. Riskerna avser primärt den manuella hanteringen och administrationen av tomtkän som görs i en Excel-fil. Inga kontroller finns för att tillse att korrekt registrering i tomtkän sker eller att småhustomter tilldelas på rätta premisser enligt kördningen.

Vidare är vår förståelse att det finns vida behörigheter inom Teknik & Fastighet att både se och ändra i tomtkö-filen. I SharePoint loggas vem som senast ändrat i ett dokument, enligt information som framkommit under intervju är det dock ingen som följer upp och kontrollerar om det skulle noteras att en kollega gjort ändring i tomtkö-filen.

Ur ett intressekonflikts- och jävsperspektiv bedömer vi att det finns risk och möjlighet inom Teknik & Fastighet att otillbörligt utnyttja nuvarande arbetsprocess. Arbetsprocessen för tomtkän innebär även omfattande manuell handpåläggning och administration vilket utöver att begränsa effektiviteten även medför risk för oavsiktliga fel.

Finns diskrepanser mellan försäljningsunderlag och kontraktering?

Vi har inte analyserat underlag på beslutade försäljningspriser och stämt av detta i förhållande till kontraktering. En jämförelse i den delen har därför inte gjorts. Vi har heller inte närmare granskat om fördelning av den fjärde tomten, Stockfallet 1:22, skett enligt turordning i tomtkän.

Har Kommunens regelverk, processer och rutiner efterlevts?

Enligt uppgift till PwC finns i dagsläget ingen formaliserad rutinbeskrivning för den interna arbetsprocessen avseende försäljning av småhustomter. Arbetet har således informella / diskretionära inslag.

Baserat på granskning av för oss tillgängliga uppgifter av fyra försäljningar av småhustomter förefaller Kommunens delegationsordning ha efterlevts.

Gällande efterlevnad av Kommunens riktlinjer för försäljning av mark har extern värdering utförts för endast en av fyra försäljningar, för de andra tre försäljningarna har en intern prissättning gjorts för flera år sedan. Vi har inte närmare efterforskat om Kommunens riktlinjer vid tidpunkten för dessa tre försäljningar erfordrade en extern värdering.

Kommunens riktlinjer för försäljning av mark föreskriver att Nämnden ska besluta om slutgiltiga priser för småhustomter vilket inte skett i något av fallen. Enligt Avdelningschefen ser arbetsprocessen i praktiken ut så att projektledare och enhetschef tar beslut om priser och informerar Nämnden om detta vilket enligt vår uppfattning är en oklarhet i hanteringen utifrån gällande regelverk.

Friköp av tomträtter (1/2)

Process friköp av tomträtter

På Kommunens hemsida framgår att vid friköp av tomträtt ska en skriftlig begäran lämnas via e-post eller vanligt brev till Teknik & Fastighet. Enligt Markingenjören och Markhandläggaren finns det dock inga internt dokumenterade rutiner som kräver att begäran ska vara skriftlig utan detta kan även ske via telefon.

Efter att en begäran om friköp lämnats in kontrollerar en markhandläggare via fastighetsregistret att personen står som husägare och således har rätt att friköpa tomten.

Markavdelningen använder en checklista i en Excel-mall ("friköpsmall") sparad i SharePoint som underlag inför försäljningar. Åtminstone samtliga medarbetade på markavdelningen har enligt vår förståelse behörighet att se och ändra i friköpsmallen.

Vid en förfrågan om friköp ska den markhandläggare som hanterar ärendet bl.a. fylla i kontraktsnummer, tillträdesdag, taxeringsvärde, avgäldsbelopp inklusive om avgälden är betald samt beräkna fram friköpspriset i friköpsmallen. Framtagande av friköpspriset är beskrivet i Kommunens riktlinjer för prissättning för mark och beräknas som 50 % av marktaxeringsvärdet året före friköp uppräknat med föregående års förändring av konsumentprisindex ("KPI") för år mellan taxeringsår.

Enligt Markhandläggaren hämtas KPI från Statistiska centralbyråns ("SCB") hemsida vid början av varje nytt år och läggs in i friköpsmallen, detta utgör således underlag för samtliga kommande friköpspriser det kommande året. Enligt de intervjuade sker ingen dualitetskontroll, d.v.s. kontroll av annan person, av att korrekt KPI registrerats, varken det som läggs in i början av året eller vid varje enskild försäljning.

Vid försäljning upprättas ett köpeavtal följt av ett köpebrev då bekräftelse på erlagd betalning erhållits till Kommunen.

Utöver riktlinjen för prissättning av Kommunens mark finns det enligt de intervjuades vetskap inga upprättade dokumenterade rutiner som beskriver den interna hanteringen avseende friköp av tomträtter.

Friköp av tomträtter (2/2)

Urvalsgranskning

Följande friköpsförsäljningar har ingått i vår granskning:

Fastighets-id	Belopp (SEK)	Avtalsdatum	Tillträdesdatum
Björktrasten 4	351 410	2017-11-06	2018-01-01
Aprikosen 12	208 170	2018-02-28	2018-04-01
Stataren 4	241 580	2018-01-30	2018-04-01

För samtliga tre försäljningar kan vi konstatera att:

- Kontroll av fastighetsägare har genomförts och överensstämmer med köpare.
- Friköpsmall har fyllts i.
- Korrekt KPI har använts för beräkning av friköpspris vilket PwC bekräftat via SCBs hemsida.
- Köpeskilling i köpeavtal överensstämmer med beräknat friköpspris i friköpsmall enligt formel i Kommunens riktlinjer för prissättning av mark.
- Inbetalning på kontrakterad köpeskilling har mottagits på Kommunens bankgironummer.
- Köpeavtal och köpebrev har signerats av enhetschef för mark och utveckling, i enlighet med delegationsordning.

Sammantagen bedömning

Finns det risker i arbetsprocesserna?

Vår bedömning är att det finns vissa risker kopplat till arbetsprocesserna för friköp av tomträtter. Avsaknad av dualitetskontroller av den information som registreras som underlag för friköpspriset i friköpsmallen kan utgöra en risk för felaktigheter. Detta kan anses utgöra en risk både för oavsiktliga och avsiktliga fel exempelvis så att enskild köpare kan missgynnas eller gynnas.

Det ska dock noteras att kontrakt ska signeras av enhetschef för mark och utveckling vilket PwC till viss del anser utgör en kompenserande kontroll för att uppmärksamma uppenbara avvikelser av friköpspriser.

Har Kommunens regelverk, processer och rutiner efterlevts?

Baserat på vår granskning av tillgänglig dokumentation för tre genomförda friköp av tomträtter förefaller Kommunens delegationsordning och Kommunens riktlinjer för prissättning av mark ha efterlevts. Enligt vår uppfattning finns i dagsläget inga ytterligare rutinbeskrivningar eller styrande dokument kopplat till processen för friköp av tomträtter.

Finns diskrepanser mellan försäljningsunderlag och kontraktering?

PwC har inte noterat några diskrepanser mellan gjorda försäljningar i förhållande till kontraktering.

Sammanfattande bedömning och rekommendationer

Sammanfattande bedömning och rekommendationer

Sammanfattande bedömning

Sammantaget bedömer vi att den dokumentation som har presenterats kopplat till vår granskning av två upphandlingar, fyra försäljningar av småhustomter och tre friköp av tomträtter reflekterat relevanta delar av Kommunens praktiska arbete och hantering.

Vi bedömer att Kommunens attestreglemente, upphandlingspolicy samt delegationsordning överlag har efterlevts, med undantag för avsaknad av Förvaltningsdirektörens beslut gällande antagande av entreprenör för en upphandling.

PwCs tolkning av Kommunens riktlinjer för försäljning av mark är att Nämnden ska besluta om slutgiltiga priser för småhustomter. I praktiken är det dock projektledare och enhetschef som beslutar om priser följt av information till Nämnden. Det råder från PwC oklarheter huruvida riktlinjen kan bedömas ha efterlevts tillfullo eller inte.

I dagsläget finns inga dokumenterade processbeskrivningar för försäljning av småhustomter och friköp av tomträtter.

Vi har i vår granskning inte funnit indikationer på förekomst av intressekonflikter.

Vi bedömer att den manuella hanteringen och vida åtkomsten till de Excel-filer som används inför försäljning av småhustomter och friköp av tomträtter i kombination med avsaknad av dualitetskontroller inte är tillräckligt transparent och kan innebära risk för otillbörliga och/eller oavsiktliga felregistreringar.

Slutligen vill vi poängtera att det tagit orimligt lång tid, ca fyra månader, för Teknik & Fastighet att tillhandahålla PwC med efterfrågat underlag innan ett urval för vidare granskning kunde göras, trots åtskilliga påminnelser.

Rekommendationer

Mot bakgrund av våra observationer som redovisats i denna rapport rekommenderar vi Kommunen att:

- Skärpa rutinen för den interna arbetsprocessen vid upphandlingar där störst vikt vid utvärdering av anbud läggs på sk mjuka utvärderingsparametrar. Detta eftersom mjuka utvärderingsparametrar ökar risken för ekonomiska oegentligheter och eventuella konkurrensrättsliga implikationer. Minst två behöriga medarbetare som inte är i beroendeställning till varandra bör alltid specificera och signera på vilka faktiska grunder utvärdering skett.
- Se över riktlinjen för prissättning av Kommunens mark och klargör om Nämnden de facto ska fatta beslut om slutgiltiga priser för småhustomter eller om Nämnden enbart ska informeras om detta.
- Införa en rutinbeskrivning för den interna arbetsprocessen gällande småhustomter och friköp av tomträtter. PwC rekommenderar även att det bör tydliggöras vilken dokumentation som bör arkiveras kopplat till försäljningar.
- Se över arbetsprocessen för tomtkö och utforska möjlighet till att införa ett digitalt system via e-tjänst alternativt anlita fristående mäklare som både kan vara bättre rustade att hantera kösystem och åstadkomma för Kommunen fördelaktigare priser.
- Begränsa åtkomst till tomtkö-filen och friköpsmallen till de personer vars arbetsuppgifter kräver åtkomst.
- Införa dualitetskontroll av den information som registreras i friköpsmallen. Förslagsvis kan detta ske genom signatur av två personer på utskriften friköpsmall som sedan arkiveras tillsammans med köpeavtal och köpebrev.

Bilagor

Bilagor		28
1	Begränsningar	29
2	Delegationsordning	30

Bilaga 1. Begränsningar

.....

Denna rapport har skrivits i det syfte som redovisats ovan och vi accepterar inget ansvar för dess användning till andra ändamål än detta.

Vi ansvarar endast mot Uppdragsgivaren för innehållet i denna rapport och tar således inget ansvar för rapporteringen eller dess innehåll gentemot tredje man.

Vi har inte kontrollerat allt material som tillhandahållits oss för varken korrekthet eller fullständighet. I den mån tillhandahållet material eller lämnade uppgifter visar sig vara ofullständiga eller felaktiga, kan våra bedömningar och slutsatser ha kommit att påverkas därav.

Om vi utfört ytterligare åtgärder och analyser kan inte uteslutas att ytterligare förhållanden skulle kunna ha noterats. Trots ovan nämnda begränsningar anser vi dock att det arbete vi genomfört ger oss rimlig grund för våra uttalanden och bedömningar.

Kopior av, eller utdrag ur, denna rapport får ej framställas utan vårt skriftliga tillstånd till andra än behöriga representanter för Uppdragsgivaren, eller om Uppdragsgivaren är skyldig att lämna ut uppgifter på begäran från myndighet.

Bilaga 2. Delegationsordning

Upphandling av entreprenader samt Köp och försäljningar

Ärendetyp - Upphandling av entreprenader	Beslutsnivå (SEK)	Delegat
2.2.1 Upphandling av entreprenader inom Teknik & Fastighet. Innefattar rätt att (i) besluta om att inleda upphandlingar, (ii) fatta beslut om att avbryta pågående upphandling (iii) fatta tilldelningsbeslut	Upp till 500 000	Angiven nivå ses som verkställighet och utgör inget beslut. Medarbetare äger rätt att beställa/göra inköp upp till angiven nivå inom ramen för vad som rymns i anställningens uppdrag.
	Upp till 2 500 000	Projektledare, byggledare och förvaltare var för sig
	Upp till 5 000 000	Enhetschefer avdelningen för offentlig utemiljö, fastighet, mark, VA var för sig
	Upp till 7 500 000	Avdelningschefer avdelningen för offentlig utemiljö, fastighets, mark, VA var för sig
	Upp till 15 000 000	Förvaltningsdirektör
	Över 15 000 000	Arbetsutskott
Ärendetyp - Köp och försäljningar		
4.5.1 Köpa, sälja och byta fast egendom, byggnad på ofri grund, bostadsrätt, nyttjanderätter eller servitut, enligt av kommunfullmäktige eller teknik- och fastighetsnämnden fastställda grunder.	Upp till 500 000	Mark- och exploateringsingenjörer på markavdelningen var för sig
	Upp till 750 000	Enhetschef mark och utveckling
	Upp till 1 000 000	Avdelningschef markavdelningen
	Upp till 1 500 000	Förvaltningsdirektör
4.5.2 Godkänna friköp av tomträtter	Ej tillämplig	Enhetschef mark och utveckling