



Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige

kallas härmed till sammanträde **måndagen den 30 mars 2020 kl. 14:00 i Fullmäktigesalen i Rådhuset.**

Viktig information från fullmäktiges presidium:

I linje med Folkhälsomyndighetens rekommendationer och som en åtgärd i arbetet med att försöka begränsa spridning av coronaviruset och Covid-19 har ärendelistan begränsats till brådskande ärenden för att mötet ska kunna hållas så kort som möjligt.

Sammanträdet direktsänds på hemsidan. Kommunfullmäktiges ärendelista med tillhörande handlingar finns tillgängligt för allmänheten digitalt på kommunens webbplats, www.harnosand.se där du även hittar direktsändningen. Därutöver finns handlingarna tillgängliga i kommunreceptionen i kommunens servicecenter i Sambiblioteket, Universitetsbacken 3A.

Föredragningslista

1. Information om rådande läge från kommundirektören
2. Hemställan om förvärv av fastigheten Rådhuset 4
3. Beslut om tillfälliga åtgärder under period av aktiverad krisledningsnämnd
4. Avsägelse 2020
5. Valärenden 2020

Göran Norlander
ordförande



Kommunstyrelsen

§ 62

Dnr 2020-000037 1.1.2.1

Hemställan om förvärv av fastigheten Rådhuset 4

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att återremissens frågeställningar kring ärendet hemställan om förvärv av fastigheten Rådhuset 4, ses som besvarade

att godkänna Härnösands Kommunfastigheters förvärv av fastigheten Rådhuset 4, samt

att Härnösands kommun ställer för Härnösands kommunfastigheters räkning kommunal borgen upp till ett totalbelopp på 97 miljoner kronor.

Yttranden

I ärendet yttrar sig Andreas Sjölander (S), Anders Gäfvert (M), Lennart Bergström (SD) och Karl Rönnkvist (C).

Yrkanden

Andreas Sjölander (S) yrkar bifall till liggande förslag.

Anders Gäfvert (M) yrkar på att kommunstyrelsen ska ajournera mötet för att gå ut och titta på fasaden till aktuell fastighet.

Mötet ajourneras.

Anders Gäfvert (M) yrkar avslag på liggande förslag.

Karl Rönnkvist (C) och Lennart Bergström (SD) instämmer i Anders Gäfverts (M) yrkande.

Propositionsordning 1

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut, liggande förslag och Anders Gäfverts (M) förslag.

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen avser att besluta i enlighet med liggande förslag.

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen avser att besluta i enlighet med Anders Gäfverts (M) förslag.

Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutat i enlighet med liggande förslag.



Kommunstyrelsen

Votering begärs och genomförs.

Propositionsordning 2

Ordföranden ställer följande propositionsordning: den som vill att kommunstyrelsen ska besluta i enlighet med liggande förslag röstar ja och den som vill att kommunstyrelsen ska besluta i enlighet med Anders Gäfverts (M) förslag röstar nej.

Votering och utfall

Med 8 ja-röster mot 6 nej-röster finner ordföranden att kommunstyrelsen beslutat enligt liggande förslag. Hur de enskilda ledamöterna röstat framgår av tabellen nedan.

Ledamot	Ersättare	Parti	§ 62	
			Ja	Nej
Andreas Sjölander		S	X	
Ingrid Nilsson	ej närvarande	V	-	-
Christina Lindberg		C		X
Lotta Visén		S	X	
Björn Nordling		S	X	
Monica Fahlén		S	X	
Håkan Viklund	Susanne Forsberg	S	X	
Michael Möller Christensen		V	X	
Johan Sundqvist		MP	X	
Ingemar Wiklander		KD	X	
Erik Hultin	Karl Rönnkvist	C		X
Anders Gäfvert		M		X
Ida Skogström	Eva-Clara Viklund	M		X
Ingemar Ljunggren		M		X
Lennart Bergström		SD		X

Reservation

Centerpartiet, Moderaterna och Sverigedemokraterna reserverar sig mot beslutet.

Moderaterna och Sverigedemokraterna lämnar in följande skriftliga reservation: Moderaterna och Sverigedemokraterna tycker att det är häpnadsväckande att den sittande majoriteten inte vill göra en oberoende statusbesiktning av fastigheten Rådhuset 4 och att göra en gedigen genomgång av fasaden samt utfall i diverse ekonomiska frågor.

Bakgrund

Härnösands kommunfastigheter inkom med en hemställan om att föreslå Härnösands kommunfullmäktige att godkänna förvärvet av fastigheten Rådhuset 4. Hemställan behandlades i kommunfullmäktige 2020-02-24 § 11 som beslutade att återremittera ärendet utifrån begäran om besvarande av följande frågeställningar:

Extern oberoende värdering



Kommunstyrelsen

Extern oberoende utredning om fasadens status

En s.k. Statusbesiktning för fastigheten i övrigt

Yttrande från Socialnämnden i fråga

Strategidokument, varför affären ska göras

Yttrandet från socialnämnden har skett genom socialnämndens ordförandes beslut att uppdra till Socialförvaltningen att yttra sig, för nämndens räkning. Besvarandet av frågeställningar, se bilagor.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-02-26

Socialnämndens yttrande

Värdeutlåtande

Statuskontroll

Protokollsutdrag KF 2020-02-24 § 11

Protokollsutdrag KS 2020-02-04 § 35



Kommunstyrelseförvaltningen

Petra Norberg, 0611-34 85 30

petra.norberg@harnosand.se

Kommunfullmäktige

Återremiss - Hemställan om förvärv av fastigheten Rådhuset 4

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige

att återremissens frågeställningar kring ärendet hemställan om förvärv av fastigheten Rådhuset 4, ses som besvarade

att godkänna Härnösands Kommunfastigheters förvärv av fastigheten Rådhuset 4, samt

att Härnösands kommun ställer för Härnösands kommunfastigheters räkning kommunal borgen upp till ett totalbelopp på 97 miljoner kronor.

Beskrivning av ärendet

Härnösands kommunfastigheter inkom med en hemställan om att föreslå Härnösands kommunfullmäktige att godkänna förvärvet av fastigheten Rådhuset 4. Hemställan behandlades i kommunfullmäktige 2020-02-24 § 11 som beslutade att återremittera ärendet utifrån begäran om besvarande av följande frågeställningar:

- Extern oberoende värdering
- Extern oberoende utredning om fasadens status
- En s.k. Statusbesiktning för fastigheten i övrigt
- Yttrande från Socialnämnden i fråga
- Strategidokument, varför affären ska göras

Yttrandet från socialnämnden har skett genom socialnämndens ordförandes beslut att uppdra till Socialförvaltningen att yttra sig, för nämndens räkning. Besvarandet av frågeställningar, se bilagor.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag KF 2020-02-24 § 11

Protokollsutdrag KS 2020-02-04 § 35

Lars Liljedal
Kommundirektör

Petra Norberg
Tf. kanslichef

Bilagor

Bilaga – Socialnämndens yttrande

Bilaga – Värdeutlåtande

Bilaga - Statuskontroll



Socialnämndens yttrande angående Fastigheten Rådhuset 4

Individ- och familjeomsorgen flyttade in i de nyrenoverade lokalerna 1 juli 2017.

Under 2016 togs ett omfattande lokalprogram fram tillsammans med fastighetsägaren där verksamhetens behov diskuterades och fastställdes. Verksamheten representerades av alla enheter inom Individ- och familjeomsorgen i denna process. Utifrån framtagna behov och idéer skissades ett förslag som senare diskuterades och fastställdes med ansvariga och verksamhetsrepresentanter i egenskap tilltänkt hyresgäst.

Viktiga delar i lokalstrategin och verksamhetens behov var att uppnå en miljö som levde upp till respektfullt bemötande av besökare/medborgare, ett ökat fokus på säkerhetstänk, förbättrad fysisk och psykisk arbetsmiljö, estetiskt tilltalande och förbättrade förutsättningar för utökad intern samverkan.

Resultatet är väl anpassade och ändamålsenliga lokaler som lever upp till verksamhetens behov, med ett bra och centralt läge. Förutom närheten till förvaltningen (Nämndhuset) och till centrala funktioner i Rådhuset och Stadshuset är det centrala läget en fördel för både besökare och personal.

En anpassade och öppen reception och en särskild avdelning med besöksrum ökar säkerheten betydligt.

Huset är varsamt renoverat vilket inneburit att i stort sett den gamla rumsindelningen är kvar, detta innebär att arbets-/kontorsrummen delas av flera. Ett fåtal enskilda rum finns. Detta har inte uppskattats av alla men åtgärder har gjorts för att alla ska ha en bra arbetsmiljö.

En del inkörningsproblem har uppstått i fastigheten som exempelvis dörrar som inte gått i lås, en mindre vattenskada, problem med att ställa in värme/kyla etc.

Datum
2020-02-26

Fastighetsägaren har haft en extern entreprenör som skött den dagliga fastighetsskötseln. Det har i perioder funnits ett missnöje med att vissa åtgärder dröjt, men ett bra samtalsklimat och kontinuerliga träffar med hyresvärderna har varit lösningen på de problem som uppstått.

Mats Collin
Socialchef

Lisbet Sander
Verksamhetschef

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Rådhuset 4

Härnösands kommun



2019-08-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Hushållningssällskapet i Västernorrlands Län genom Marlene Olsson.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Rådhuset 4 i Härnösands kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är augusti 2019.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2018-08-16 tillsammans med Marlene Olsson. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Lokalhyreskontrakt. - Uppgifter om drift- och underhållskostnader. - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

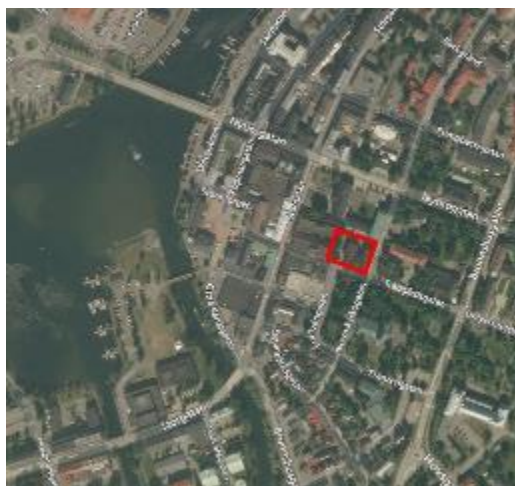
BESKRIVNING

Lagfaren ägare Hushållningssällskapet i Västernorrlands Län, (Org.nr 262000-0220)

Fastighetstyp Kontorsfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i centrala Härnösand. Avståndet till torget är några hundra meter. Gatuadressen är Trädgårdsgatan 7.

Näromgivningen utgörs av främst av butiker, kontor och bostäder. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Trafikleder (E4) finns på cirka en kilometers avstånd.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en stadsplan från 1979. Befintlig byggnad antas överensstämma med bestämmelserna. Genomförandetiden har gått ut.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc. Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Uthyrningsbara areor De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m ²	%	
Bostäder	-	-	1
Kontor	2 303	89	4
Restauranger	251	10	1
Lager	38	1	1
Summa	2 592	100	7

Areauppgifterna härrör från lokalhyreskontrakten och hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts. Bostaden är en mindre etta som numera är integrerad i en kontorsyta.

Utöver areorna i tabellen finns cirka 20 motorvärmplatser som ingår i kontorsförhyrningarna och som ej redovisas med area.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 2 103 kvm. Befintlig bebyggelse upptar 60 % av tomten. Den obebyggda delen utgörs av asfalterade parkeringsplatser.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med 4 våningsplan samt källare. Byggnaden är uppfördes ursprungligen runt sekelskiftet och har löpande renoverats. 2016/2017 genomfördes en omfattande interiör renovering. Ny ventilation med kyla, mer öppna kontorslandskap, stor del av ytskikten renoverades, hiss installerades bland annat.

Byggnaden är grundlagd med gjuten källargrund. Stommen bedöms vara av tegel med bjälklag i trä. Fasaderna är putsade och i dåligt skick då putsen har släppt på flertalet ställen. Fönstren byttes 2017 och är av typen 2+1-glas, taket är falsat plåttak



Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Byggnaden inrymmer 6 lokaler varav 2 är belägna i bottenplan, ett vakant arkiv och ett café i suterrängplan. Resterande våningsplan utgörs av kontorslokaler

Byggnadens yttre underhållsskick bedöms som något sämre än normalt då fasaden är i behov av att putsas om. Taket är äldre men bedöms vara tätt.

Den klart största kontorslokalen hyrs av Härnösandskommun och är i mycket bra skick. Lokalerna totalrenoverades 2017 där planlösningarna förändrades något och alla ytskikt är nya och moderna samtidigt som delar av de äldre detaljerna kunde renoveras och bevaras. Tekniken byttes ut och yteffektiviteten bedöms som bättre än normalt med hänsyn till byggnationsåret. Under samma period fick restauranglokalen delvis nya ytskikt, nytt kök och en egen ventilationsanläggning. De vakanta lokalerna har en lägre till normal standard. Inga invändiga underhållsbehov föreligger.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästs-specifikation).

En lokal nyttjas av fastighetsägaren och har i kalkylen betraktats som ett 3-årigt hyresavtal med marknadsmässiga villkor. Hyresnivån för det största hyreskontraktet med kommunen bedöms överstiga marknadsmässiga nivåer något.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads-hyra		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			Totalt		Totalt			Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Kontor	2 303	1 956	1 562	3 054 665	1 438	2 812 019	347	712	246 922
Restauranger	251	251	1 144	287 249	821	206 040	-	-	-
Lager	38	-	-	-	-	-	38	300	11 400
Genomsnitt / Summa	2 592	2 207	1 514	3 341 914	1 367	3 018 059	385	671	258 322

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontrakts-längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	2	15
> 5 - <= 10 år	1	85
> 10 år	-	-
Totalt	3	100

Vakans / Hyresrisk

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Vakant	Arkiv	38	2019-08-01	2020-06-30
Vakant	Kontor	137	2019-08-01	2020-07-31
Vakant	Kontor	210	2019-08-01	2020-07-31

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)											Lång-
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	siktig
Kontor	7,4	4,5	0,5	0,7	0,9	0,9	0,9	0,9	3,5	6,0	6,0
Restauranger	-	-	-	-	1,8	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Lager	100,0	54,8	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Totalt	7,1	4,3	0,5	0,6	1,0	1,3	1,3	1,3	3,7	6,1	6,1

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på föregående års faktiska utfall och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen (el). Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Media	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Kontor	389	895	30	199	90	70
Restauranger	399	100	30	199	90	80
Lager	234	9	5	199	15	15
Genomsnitt/Summa	387	1 004	30	199	89	70

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdesskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Extraordinärt underhåll / Investeringar

Kostnad för akut underhållsbehov avseende putsning och målning av fasaden under första kalkylåret har belastat kalkylen med 2 000 000 kronor.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	90	192	282	1
Lokaler	2 308	4 679	6 987	70
Summa	2 398	4 871	7 269	71

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1930.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 377 kr per år för hyreshus och 8 049 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 289	3 341 914
Drift & underhåll	-387	-1 003 616
Fastighetsskatt	-27	-70 716
Driftnetto år 1 (helår)	-966	-2 503 660
Driftnetto, normaliserat	771	1 999 176

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har, liksom i omvärlden, gått in i en fas med lägre tillväxt. Konjunkturläget i Sverige är dock fortsatt starkt och inflationsförväntningarna ligger kring 2 %. Med anledning av detta beslutade Riksbanken i juli att låta reporäntan vara oförändrad på -0,25 %. Riksbanken räknar med att höja reporäntan nästa gång vid slutet av året alternativt början av 2020 under förutsättning att konjunkturläget inte försämras.

Den globala konjunkturen har under senare tid mattats av i en snabbare takt än väntat, och rådande handelskonflikten i omvärlden ökar osäkerheten i konjunkturutvecklingen. Även om den globala tillväxten mattats av bedömer Riksbanken att den ska vara tillräckligt hög för att arbetslösheten ska sjunka eller förbli låg i många länder.

Aktiemarknaden har sett över året utvecklats positivt, de börsnoterade fastighetsbolagen har dock haft en starkare utveckling än börsen. Sedan årsskiftet har statsobligationsräntorna med längre löptider sjunkit och kronan försvagats.

Riksbanken bedömer att konjunkturen i Sverige kommer att vara fortsatt stark framöver men att den lägre BNP-tillväxten kommer att bestå. Tidigare har BNP-tillväxten drivits av en stark bostadsmarknad och när bostadsinvesteringarna sjönk dämpades tillväxten.

Fastighetsmarknaden

Omsättningen på fastighetsmarknaden har varit stor under det första halvåret, ca 79 miljarder kr, vilket är högre än motsvarande period föregående år. Den växande e-handeln har medfört att intresset för logistikfastigheter växt medan renodlade handelsfastigheter har tappat i attraktivitet.

Finansieringsvillkoren är fortsatt goda med låga räntenivåer, däremot har tillgången till skuldfinansiering stramats åt. Den tidigare mycket aktiva marknaden för företagsobligationer visar tecken på inbromsning och enligt en undersökning utförd av Catella har både fastighetsbolagen och banker en något mer pessimistisk syn på hur kreditmarknaden kommer att utvecklas framöver.

De börsnoterade fastighetsbolagen har varit aktiva på marknaden vilka gynnats av en stark utveckling på aktiemarknaden i kombination med låga räntor. Den svaga kronan och positiva hedgingeffekter har medfört ett ökat intresse bland de utländska investerna. Däremot har intresset bland de svenska institutionerna minskat kraftigt och är för första gången nettosäljare sedan 2007.

Marknadens avkastningskrav på fastighetsinvesteringar har under ett antal år gradvis sjunkit och är på många orter nere på rekordlåga nivåer. Detta gäller framförallt för objekt i de större städerna och i tillväxtregionerna. En viss utplaning av avkastningskraven kan emellertid nu skönjas. För de mer sekundära delmarknaderna och för udda objekt med högre risknivåer finns tecken på att avkastningskraven stiger.

KPI steg med närmare 2,3 % oktober 2018 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster letar i allmänhet efter moderna och yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med bra kollektivtrafik. Efter en lång period av stark hyrestillväxt på kontorsmarknaden, särskilt i storstäderna och i större regionsstäder, har hyrestillväxten planat ut. Det äldre kontorsbeståndet tappar i attraktionskraft.

Befolkningstillväxten har skapat ett stort behov av nya bostäder i storstadsregionerna, och i takt med att städerna har växt har detta medfört att flera gamla industriområden i centrala lägen byggts om till nya bostads- och kontorsområden.

Marknad avseende värderingsobjektet

Hyresmarknaden i Härnösand avseende kontorslokaler har varit utmanande under den senaste tioårsperioden. Utbudet har varit stort och lokalerna präglas till stora delar av cellkontor utan lösning för en effektiv ventilation och kyla som dagens hyresgäster efterfrågar. Under de senaste åren har det dock visat sig att hyresgäster är benägna att betala en högre hyresnivå för att få yteffektiva lokaler med hög teknisk standard. Det har medfört att det finns ett flertal förhyrningar av kontorslokaler med hyresnivåer i intervallet 1 350-1 450 kr/kvm. Direktavkastningskraven för centralt belägna kontorsfastigheter i A-läge i Härnösand bedöms till 7,5-8,5 %.

Ortspris

I tabellen framgår köp som bedöms vara jämförbara med värderingsobjektet.

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende centralt belägna fastigheter som köpts sedan 2017 i Härnösand.

Kommun	Fastighet	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Köpare	Anm.
						Tkr	kr/kvm		
Härnösand	Telegrafan 17	Kontor	1 250	258	2018-06	87 000	4 728	NSI Invest	1
Härnösand	Telegrafan 2	Kontor	2 139		2018-06	12 200	5 704	Holger & Ken Fastigheter	
Härnösand	Telegrafan 27	Kontor	1 536		2017-10	235 000	6 382	Westerlinds	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Pris avser 15 fastigheter (huvudsakligen bostäder) i Härnösand.

De transaktioner som har gjorts i Härnösand är primärt större portföljaffärer. De kontorsfastigheter som sålts har ett klart sämre tekniskt skick än värderingsobjektet. Fastigheterna i ortsprismaterialet, har köpts till priser mellan 4 700 och 6 400 kr/kvm. Det avser dock portföljaffärer, enstaka fastigheter har sålts för prisnivåer uppåt 10 000 kronor per kvadratmeter. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 7,5 och 8,5 %. Värderingsobjektet är har ett bättre läge och tekniskt skick än jämförelseobjekten varför marknadsvärdet bör sökas över värdeintervallet.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

De aktuella hyrorna bedöms vara marknadsmässiga bortsett från kommunens och Domkyrkans avtal som bedöms överstiga marknadsmässiga nivåer något.

Lokalhyresgästerna är att betrakta som säkra betalare vilket minskar risken i värderingsobjektet. Vakansgraden är relativt normal och kan förväntas sjunka något när vakanserna hyrs ut.

Byggnadens underhållsskick innebär att omfattande underhållsåtgärder bortsett från putsning och målning av fasaden.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett större fastighetsbolag. Sammantaget innebär värderingsobjektets kontraktsstruktur med långa att det är / mycket attraktivt på marknaden. Intresset att investera i fastigheter i centrala Härnösand är för tillfället relativt svagt vilket kan medföra att försäljningstiden bedöms vara relativt lång.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7,5 – 8,0% och värdet i intervallet 10 000 – 12 000 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde-tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

*Kalkylränta /
Direktavkastningskrav*

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	7,75 %
- Kontor	7,75 %
- Restauranger	7,75 %
- Lager	8,50 %
Kalkylränta på totalt kapital	
- avseende driftnetton, snitt	5,45 %
- avseende restvärde	9,91 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2019-08-01 - 2028-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Då värderingsobjektet har förhållandevis långa hyreskontrakt med hyresgäster som bedöms som relativt säkra betalare, har det bedömts vara lämpligt med differentierade kalkylräntor för driftnetton respektive restvärde. Med hänsyn till de förhållandevis säkra hyresintäkterna och den förbättrade möjligheten till belåning som detta medför bedöms kalkylräntan avseende kontor under kontraktperioden till 5 %.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

*Värdetillägg /
Värdeavdrag*

Ett värdeavdrag om 2 000 000 kr görs för akut underhållsbehov avseende fasad.

Nyckeltal

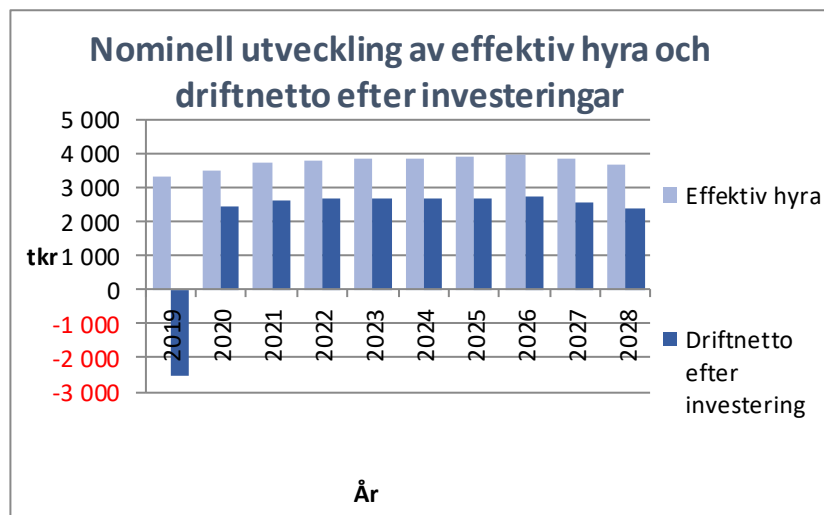
Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal

Marknadsvärde	30 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	12 909 047 kr
- Nuvärde av driftnetton	17 036 886 kr
Direktavkastning, år 1	-8,35 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,75 %
Värde kr/m ²	11 574 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	4,13

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	2 495	8
Vakansgrad	%-enheter	10	-4 916	-16
Drift & underhåll	kr/kvm	10	-699	-2
Inflation	%-enheter	1	3 157	11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-3 111	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	3 991	13

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Rådhuset 4 i Härnösands kommun** bedöms vid värdetidpunkten augusti 2019 till:

Trettio miljoner kronor
[30 000 000 kr]

Sundsvall 2019-08-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Rickard Hellström

Civilingenjör

Fastighetsvärderare, MRICS

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt augusti 2019 (kalkylstart 2019-08-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	17 037
Nuvärde av restvärde (tkr)	12 909
SUMMA (tkr)	29 946

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 30 000

Kassaflöde

	ÅR	2019	del	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bedömd helårsinflation		2,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2019</i>											
Hyror, lokaler	1 365	1 483	3 604	3 672	3 747	3 807	3 816	3 892	3 970	3 906	3 840	
Vakans/hyresrisk, lokaler	-98	-107	-157	-18	-24	-38	-49	-50	-51	-147	-238	
Ers. Fastighetsskatt	23	25	59	59	62	62	62	66	66	66	70	
Effektiv hyra	1 289	1 401	3 506	3 713	3 785	3 831	3 829	3 908	3 985	3 825	3 673	
Drift & Löpande underhåll	-317	-344	-838	-855	-872	-889	-907	-925	-944	-963	-982	
Periodiskt underhåll	-70	-76	-185	-189	-193	-197	-201	-205	-209	-213	-217	
Extraordinärt underhåll	-772	-2 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fastighetsskatt etc	-27	-30	-71	-71	-75	-75	-75	-79	-79	-79	-84	
Kostnader	-2 255	-2 450	-1 094	-1 115	-1 140	-1 161	-1 183	-1 210	-1 232	-1 255	-1 284	
Driftnetto	-966	-1 049	2 411	2 598	2 645	2 670	2 646	2 698	2 752	2 570	2 389	

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	268	Restvärde kalkylslut (tkr)	31 448
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 999		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	5,45		
Kalkylränta restvärde (%)	9,91	Marknadsvärde kr/m²	11 574
Direktavkastning, initial, %	0,89	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	4,13
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,75		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra								Bedömd marknadshyra						Not		
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg		Skattetillägg			Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt			Totalt	
				kr	kr/m ²	index%	kr	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²		kr	kr/m ²
Vakant	Arkiv	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 400	300	11 400	300	11 400	300	-	
Domkyrkan	Restaur.	251	23-09-30	282 009	1 124	100	-	5 240	21	287 249	1 144	200 800	800	200 800	800	206 040	821	206 040	821	-
Härnösands kommun	Kontor	1 705	27-06-30	2 800 146	1 642	100	-	46 953	28	2 847 099	1 670	2 557 500	1 500	2 557 500	1 500	2 604 453	1 528	2 604 453	1 528	-
Vakant	Kontor	137	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95 900	700	95 900	700	95 900	700	-	
Vakant	Kontor	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147 000	700	147 000	700	147 000	700	-	
Hushållningssällskapet	Kontor	251	22-07-31	200 800	800	-	-	6 766	27	207 566	827	200 800	800	200 800	800	207 566	827	207 566	827	-
Summor / Genomsnitt		2 592		3 282 955	1 488		-	58 959	23	3 341 914	1 514	3 213 400	1 240	3 213 400	1 240	3 272 359	1 262			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 24.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	500.000 SEK	1979-06-06	3929
Anmärkning: Ny handling utfärdad d-2016-00579708:1 Sammanföring 82/3186			
3	350.000 SEK	1981-05-27	3149
Anmärkning: Ny handling utfärdad d-2016-00579708:2			
4	2.150.000 SEK	2015-07-02	2015-00285825:1
5	21.000.000 SEK	2017-01-17	2017-00018943:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut avloppsledning mm	1954-03-10	89

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Avloppsledning mm	Avtalsservitut	22-IM2-54/89.1
Starkström	Last Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	2280-93/54.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Rådhuset	1979-09-19 Genomf. start: 1987-07-01 Genomf. slut: 1992-06-30	2280-P79/0919/1 AA-307
Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1936:9683 10247000260001

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

379970-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2016	7.269.000 SEK	4.871.000 SEK	2.398.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
262000-0220 Hushållningssällskapet i Västernorrlands Län Trädgårdsgatan 7 871 31 Härnösand	1/1	Offentlig korporation eller anstalt	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark
005556494.

Taxeringsvärde 90.000 SEK	Riktvärdeområde 2280042
Byggrätt ovan mark 120 kvm	Riktvärde byggrätt 750 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 005557494.

Taxeringsvärde 2.308.000 SEK	Riktvärdeområde 2280042
Byggrätt ovan mark 3 078 kvm	Riktvärde byggrätt 750 SEK/kvm

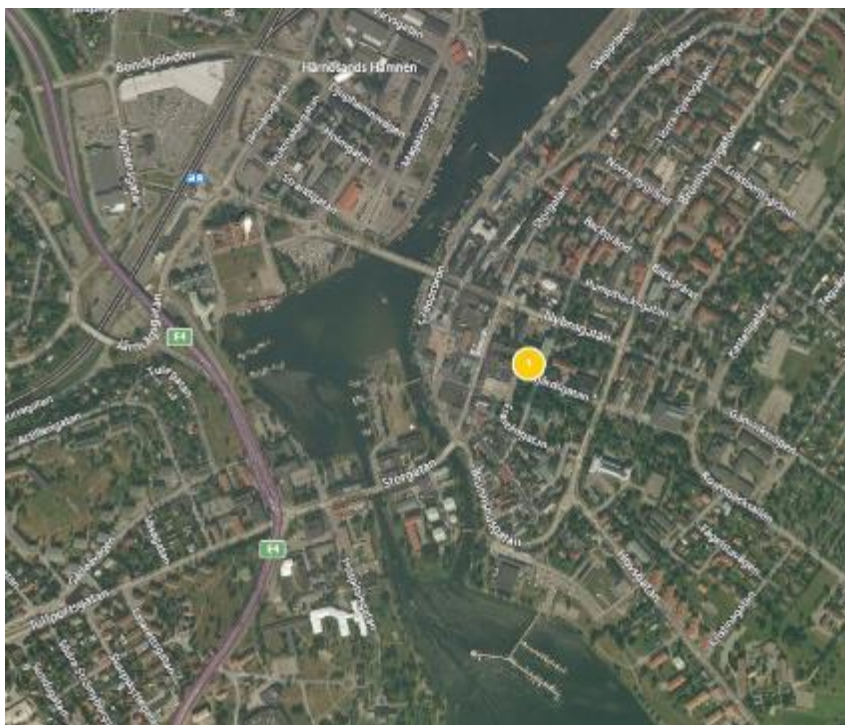
Värderingsenhet bostäder 025749494.

Taxeringsvärde 192.000 SEK	Bostadsyta 67 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 55.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 1991	Värdeår 1930

Värderingsenhet lokaler 005555494.

Taxeringsvärde 4.679.000 SEK	Lokalyta 2 368 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.566.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 1991	Värdeår 1930

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder Tomtkarta	1883-11-28	2280K-36/KV4
Fastighetsreglering	1973-10-12	22-HÄR-434
Ledningsåtgärd	1993-10-01	2280-93/54
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Härnösand Rådhuset 4	1988-06-08	2280-88/15
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63	



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgratan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Rådhuset 4

Statuskontroll 20191120

Utförd av Clemens Brännström, Fastighetschef Härnösandshus.

- Sekelskiftesbyggnad i 4 plan plus källare. Falsat plåttak. Putsad fasad.
- Fjärrvärme med vattenburna radiatorer. Källare, plan 1,2 och 3 har FTX ventilation.
- Våning 1,2 och 3 har genomgått en omfattande renovering och håller hög nivå. Öppna kontorslandskap.
- Plan 4 har behov av ytskiktsrenovering samt tillhörande installationer för att uppnå samma standard som övriga plan.
- Fönster utbytta 2017

Plan 1,2 & 3 ombyggt 2016/2017



Plan 1,2 & 3 ombyggt 2016/2017



Plan1,2 & 3 ombyggt 2016/2017



Plan 4 har lägre standard än plan 1-3. Ytskiktsrenovering beräknas till 500 000 kr



Skador på fasad. Kräver åtgärder.
Puts och avfärgning. Bedömd
kostnad av Forum Fastighets-
ekonomi till c.a 2 milj beroende
på omfattning.



Fönster utbytta i samband med ombygg av lokalerna. 2+1 i PVC



Takavvattning saknar lövsilar



Ny ventilation (FTX) installerad
med kyla för plan 1-3.
Plan 4 ej OVK:ad.
Bedömd kostnad för ny
ventilation med kyla på plan 4
c.a 500 000kr



Sekundärledningar för spets till FTX vent-aggregat.



FJV växlare-enhet som förser
huset med Värme/VV. Normal
std.



Rote och isolering på vind.

Taket behöver målas och i samband med det en allmän översyn falsar m.m. Inga synbara läckage.



Hisskorg. Äldre std. Mitten på 90-tal. Besiktad och godkänd.



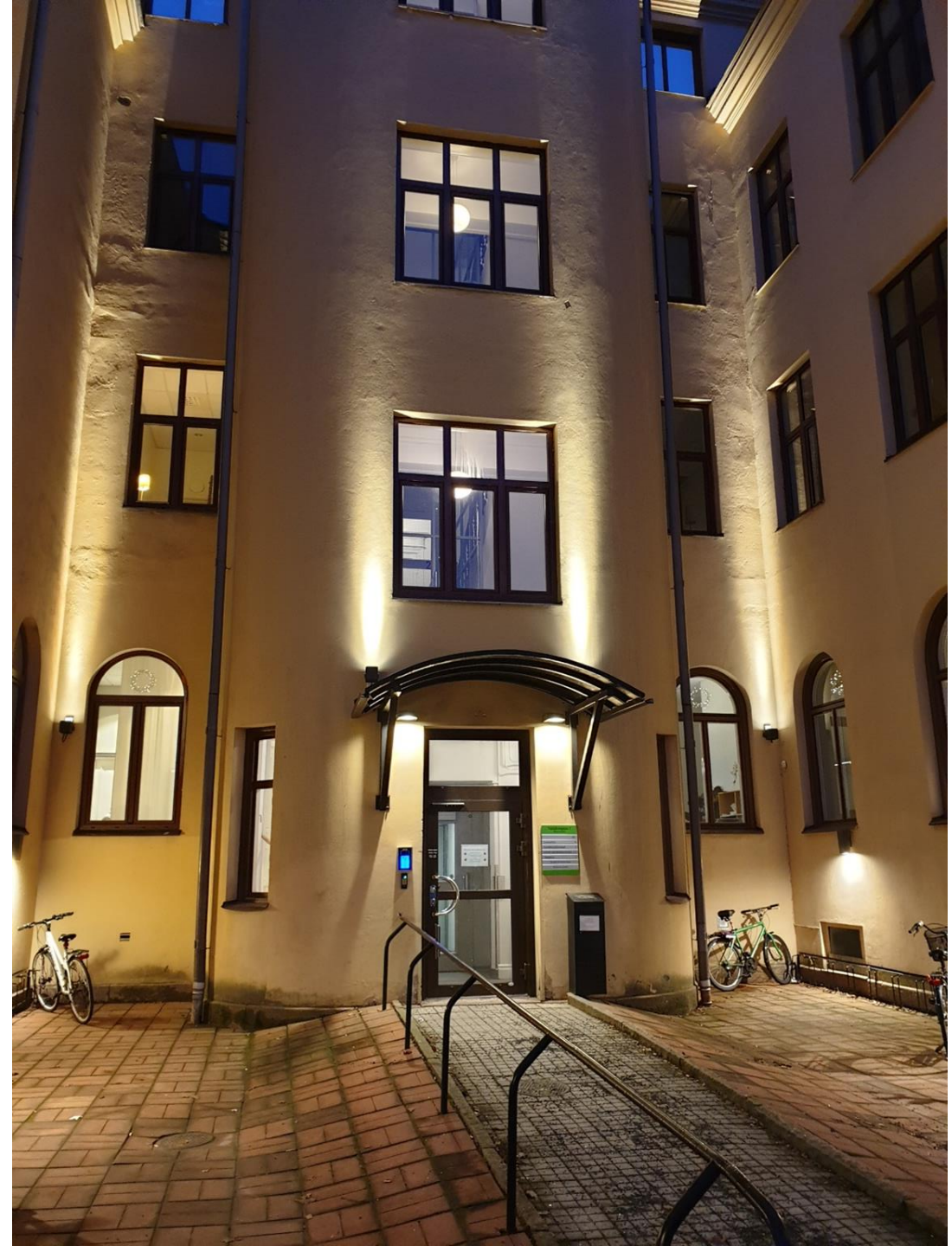
Inspectas besiktning av hiss.



Stamreovering är gjord från
plan 4 ner till källaren



Fastighetens fasadbelysning och tillgänglighet från baksida.





Kommunfullmäktige

§ 11

Dnr 2020-000037 1.1.2.1

Hemställan om förvärv av fastigheten Rådhuset 4

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att återremittera ärendet enligt nedan.

Yttranden

I ärendet yttrar Andreas Sjölander (S), Olle Löfgren (L), Per-Eric Norberg (C), Lennart Bergström (SD), Åke Hamrin (V), Magnus Oscarsson (S), Anders Gäfvert (M), Lotta Visén (S) och Eva Olstedt-Lundgren (L).

Yrkanden

Andreas Sjölander (S) yrkar bifall till liggande förslag.

I yrkandet instämmer Åke Hamrin (V), Magnus Oscarsson (S) och Lotta Visén (S).

Olle Löfgren (L) och Anders Gäfvert (M) yrkar att ärendet ska återremitteras, där nedanstående frågor besvaras:

- Extern oberoende värdering
- Extern oberoende utredning om fasadens status
- En sk. Statusbesiktning för fastigheten i övrigt
- Yttrande från socialnämnden
- Strategidokument, varför affären ska göras

I yrkandet instämmer Lennart Bergström (SD), Anders Gäfvert (M) och Eva Olstedt-Lundgren (L).

Per-Eric Norberg (C) yrkar på avslag.

Propositionsordning

Ordföranden finner att det föreligger tre förslag till beslut, liggande förslag, Olle Löfgrens (L) förslag om återremiss, samt Per-Eric Norbergs (C) avslagsyrkande.

Ordföranden frågar först om ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden frågar sedan om ärendet ska återremitteras.



Kommunfullmäktige

Ordföranden finner att ärendet ska avgöras idag.

Votering begärs och verkställs.

Votering och utfall

Ordföranden ställer följande propositionsordning: den som vill att kommunfullmäktige beslutar att ärendet ska avgöras idag röstar ja och den som vill att kommunfullmäktige ska besluta att återremittera ärendet röstar nej.

Med 28 ja-röster mot 15 nej-röster finner ordföranden att kommunfullmäktige beslutat att återremittera ärendet.

Hur de enskilda ledamöterna röstat framgår av tabellen nedan.

Ledamot	Ersättare	Parti	§	
			Ja	Nej
Andreas Sjölander		S	X	
Lotta Visén		S	X	
Magnus Oskarsson		S	X	
Nina Skyttberg		S	X	
Krister Fagerström McCarty		S	X	
Monica Fahlén		S	X	
Håkan Viklund		S	X	
Ebba Hansson		S	X	
Ann-Cathrine Genberg		S	X	
Björn Nordling		S	X	
Katrin Sjödin		S	X	
Johan Nilsson		S	X	
Susanne Forsberg		S	X	
Ingrid Nilsson		V	X	
Martin Neldén		V	X	
Malin Lindroth	Anders Bergqvist	V	X	
Åke Hamrin		V	X	
Knapp Britta Thyr		MP	X	
Hibo Abdullahi		MP	X	
Göran Håden		MP	X	
Ida Skogström		M		X
Anders Gäfvert		M		X
Lennart Bolander		M		X
Margareta Tjärnlund		M		X
Eva-Clara Viklund		M		X
Christian Wasell		M		X
Linda Borg		M		X
Per-Eric Norberg		C	X	
Christina Lindberg		C	X	
Erik Hultin	Dunia Ali	C	X	
Anette Nordin		C	X	
Karl Rönnkvist		C	X	
Olle Löfgren		L		X
Ingemar Wiklander		KD	X	
Mai Nahas		KD	X	
Ulrika Jonsson		SD		X
Kenneth Lunneborg		SD		X



Kommunfullmäktige

Sven Ingemar Vernersson		SD		X
Lennart Bergström		SD		X
Anette Åström		SD		X
Eva Olstedt-Lundgren		L		X
Kristoffer Bodin		M		X
Göran Norlander		S	X	

Härnösands kommunfastigheter har inkommit med en hemställan om att föreslå Härnösands kommunfullmäktige att godkänna förvärvet av fastigheten Rådhuset 4. Enligt ägardirektiv för AB Härnösandshus med dotterbolaget Härnösands kommunfastigheter ska förvärv av tillgångar överstigande 25 miljoner kronor slutligt godkännas och beslutas av kommunfullmäktige i Härnösand. För att göra förvärvet möjligt behöver kommunfullmäktige även besluta om att öka kommunfastigheters borgenstak med 35 miljoner kronor till totalt 97 miljoner kronor. Köpekontraktet blir bindande mellan parterna först när Kommunfullmäktige i Härnösand godkänner affären. Om kommunfullmäktige beslutar om godkännande tillträder Härnösands kommunfastigheter fastigheten 2020-05-04.

Rådhuset 4, med adress Trädgårdsgatan 7, och den största hyresgästen är Härnösands kommun. Kommunen hyr 1765 kvm vilket motsvarar motsvarar 68 procent av den totala lokalytan. Kontraktet sträcker sig till 2027-06-30. Härnösands Domkyrkoförsamling hyr 251 m² med ett hyresavtal som gäller t.o.m. 2023-09-30. Resterande lokalytor, 576 m², är vakanta. Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Kommunfastigheter skriver i hemställan att fastigheten har totalrenoverats under 2016 och 2017 och att fastigheten är i mycket gott skick.

Fastighetens sammanlagda ekonomi- och driftkostnader fördelas enligt följande:

Hyresintäkter: 3 249 600 kr

Driftkostnader: 604 800 kr

Rep- och underhållskostnader: 259 500 kr

Fastighetsskatt: 122 650 kr

Driftnetto: 2 262 650 kr

Direktavkastningen uppgår till drygt 6 % vilket kan anses normalt för en stad som Härnösand. Direktavkastningen är driftkostnaderna under ett år delat



Kommunfullmäktige

med köpeskillingen. Driftnettot ska täcka kostnader för räntor och avskrivningar och resterande del är vinst.

Avskrivning sker genom komponentavskrivning vilket innebär att fastigheten delas upp och skrivs av i olika delar. Den genomsnittliga avskrivningen blir cirka 2.5 % vilket ger en kostnad på 930 000 med aktuell köpeskillning. Årsresultat beräknas bli 960 650 kr enligt den beräkning kommunfastigheter redogör för i sin hemställan.

Driftnetto	2 262 650 kr
Avskrivningar	- 930 000 kr
Räntekostnader	- 372 000 kr
Resultat	960 650 kr

I hemställan anger kommunfastigheter fem skäl för att förvärva fastigheten.

Fastigheten uppvisar ett bra driftnetto och ett bra överskott.

Fastigheten har genomgått en genomgripande invändig renovering och har i huvudsak en god standard.

Ny modern ventilationsanläggning har installerats i de nyrenoverade lokalerna.

Den största hyresgästen är Härnösands kommun vilket är bra ur ett ”koncernperspektiv”.

Fastigheten har en potential i en mindre del vakanta lokalytor som kan förbättra lönsamheten på fastigheten ytterligare.

Ett köpekontrakt mellan Hushållningssällskapet i Västernorrlands Län och Härnösands kommunfastigheter har upprättats och bifogas som bilaga 2. Av köpekontraktet framgår att hyresavtal ska tecknas mellan köpare och säljare avseende de lokaler på plan 4 där säljaren i dag bedriver sin verksamhet.

Bedömning

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att fastighetsförvärvet, utifrån den kalkyl som redovisas i hemställan, bygger på marknadsmässiga grunder. Direktavkastningen på drygt 6 % är normalt vid ett fastighetsförvärv i en stad av Härnösands storlek och förutsättningar. Därtill finns möjlighet att förbättra direktavkastningen genom att hyra ut de återstående lokalerna i fastigheten..



Kommunfullmäktige

Den största hyresgästen är idag Socialförvaltningen, vilket är positivt ur ett koncernperspektiv då det skapar förutsättningar för långsiktighet för både hyresgästen och fastighetsägaren.

Kommunstyrelseförvaltningen förslår därför Kommunfullmäktige besluta att godkänna förvärvet av fastigheten Rådhuset 4 och öka den kommunala borgen för Kommunfastigheter med 35 miljoner kronor till 97 miljoner kronor.

Socialt perspektiv

Beslutet förväntas inte påverka det sociala perspektivet

Ekologiskt perspektiv

Beslutet förväntas inte påverka det ekologiska perspektivet

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Beslutet har konsekvens på Kommunfastigheters ekonomi.

Fastigheterna ger en god avkastning.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens protokollsutdrag, 2020-02-04 § 35

Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-01-23

Bilaga 1 Styrelseprotokoll Härnösands kommunfastigheter 2020-01-03

Bilaga 2 Köpekontrakt Rådhuset 4

Kommunfastigheters Hemställan om förvärv av fastigheten Rådhuset 4

Informationsblad från Mäklarhuset

Från: Jeannette George
Skickat: den 28 februari 2020 14:33
Till: Kristina Vesterlund
Ämne: VB: Återremiss KF200225 ärende 11

Med vänlig hälsning

Jeannette George

Från: Anders Gäfvert <anders.gafvert@harnosand.se>
Skickat: den 26 februari 2020 12:30
Till: Jeannette George <jeannette.george@harnosand.se>
Kopia: Eva Olstedt Lundgren <eva.olstedt.lundgren@harnosand.se>; Karl Lennart Bergström <lennart.bergstrom@harnosand.se>
Ämne: Återremiss KF200225 ärende 11

Komplettering:

Återremissen skall ge svar på nedanstående frågor:

- 1) En statusbesiktning skall göras på fastigheten i sin helhet, med kostnadsberäkning av åtgärder som är nödvändiga på kort sikt, säg 5 år
- 2) En särskild fackman skall utföra en statusbesiktning på fasaden samt utreda anledning till putssläpp samt kostnadsuppskattning för fasadrenovering.
- 3) En professionell värdering av fastigheten skall utföras av auktoriserad värderingsfirma där värderingsmannen kan lägga ovan nämnda utredningar (statusbesiktning på fastighet och fasad) som beslutsunderlag.
- 4) Vid värderingen bör en representant från oppositionen få tillfälle att närvara (för att undvika otillbörlig påverkan).
- 5) En utredning som komplement till beslutsunderlaget skall göras på vakanta kontorslokaler och hyresnivåer på dessa? (Alternativa lösningar är alltid viktiga som beslutsunderlag).
- 6) En utredning på effektiviteten i fastighetens planlösning, dvs hur många kvm per kontorsarbetsplats skall göras.

Moderaterna

gm/Anders Gäfvert[Ⓜ]

Hämta [Outlook för iOS](#)



Kommunstyrelsen

§ 35

Dnr 2020-000037 1.1.2.1

Hemställan om förvärv av fastigheten Rådhuset 4

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna Härnösands Kommunfastigheters förvärv av fastigheten Rådhuset 4, samt

att Härnösands kommun ställer för Härnösands kommunfastigheters räkning kommunal borgen upp till ett totalbelopp på 97 miljoner kronor.

Yttranden

I ärendet yttrar sig Anders Gäfvert (M), Lennart Bergström (SD) och Andreas Sjölander (S).

Yrkanden

Andreas Sjölander (S) yrkar bifall till liggande förslag.

Propositionsordning

Ordförande finner att det endast föreligger ett förslag till beslut, liggande förslag.

Ordförande frågar om kommunstyrelsen avser att besluta i enlighet med liggande förslag.

Ordförande finner att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med liggande förslag.

Avståenden

Moderaterna och Sverigedemokraterna deltar inte i beslutet i detta ärende.

Bakgrund

Härnösands kommunfastigheter har inkommit med en hemställan om att föreslå Härnösands kommunfullmäktige att godkänna förvärvet av fastigheten Rådhuset 4. Enligt ägardirektiv för AB Härnösandshus med dotterbolaget Härnösands kommunfastigheter ska förvärv av tillgångar överstigande 25 miljoner kronor slutligt godkännas och beslutas av kommunfullmäktige i Härnösand. För att göra förvärvet möjligt behöver kommunfullmäktige även besluta om att öka kommunfastigheters borgenstak med 35 miljoner kronor till totalt 97 miljoner kronor. Köpekontraktet blir bindande mellan parterna först när Kommunfullmäktige i Härnösand



Kommunstyrelsen

godkänner affären. Om kommunfullmäktige beslutar om godkännande tillträder Härnösands kommunfastigheter fastigheten 2020-05-04.

Rådhuset 4, med adress Trädgårdsgatan 7, och den största hyresgästen är Härnösands kommun. Kommunen hyr 1765 kvm vilket motsvarar motsvarar 68 procent av den totala lokalytan. Kontraktet sträcker sig till 2027-06-30. Härnösands Domkyrkoförsamling hyr 251 m² med ett hyresavtal som gäller t.o.m. 2023-09-30. Resterande lokalytor, 576 m², är vakanta. Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Kommunfastigheter skriver i hemställan att fastigheten har totalrenoverats under 2016 och 2017 och att fastigheten är i mycket gott skick.

Fastighetens sammanlagda ekonomi- och driftkostnader fördelas enligt följande:

Hyresintäkter:	3 249 600 kr
Driftkostnader:	604 800 kr
Rep- och underhållskostnader:	259 500 kr
Fastighetsskatt:	<u>122 650 kr</u>
Driftnetto:	2 262 650 kr

Direktavkastningen uppgår till drygt 6 % vilket kan anses normalt för en stad som Härnösand. Direktavkastningen är driftkostnaderna under ett år delat med köpeskillingen. Driftnettet ska täcka kostnader för räntor och avskrivningar och resterande del är vinst.

Avskrivning sker genom komponentavskrivning vilket innebär att fastigheten delas upp och skrivs av i olika delar. Den genomsnittliga avskrivningen blir cirka 2.5 % vilket ger en kostnad på 930 000 med aktuell köpeskillning. Årsresultat beräknas bli 960 650 kr enligt den beräkning kommunfastigheter redogör för i sin hemställan.

Driftnetto	2 262 650 kr
Avskrivningar	- 930 000 kr



Kommunstyrelsen

Räntekostnader	- 372 000 kr
Resultat	960 650 kr

I hemställan anger kommunfastigheter fem skäl för att förvärva fastigheten.

I hemställan anger kommunfastigheter fem skäl för att förvärva fastigheten.

1. Fastigheten uppvisar ett bra driftnetto och ett bra överskott.
2. Fastigheten har genomgått en genomgripande invändig renovering och har i huvudsak en god standard.
3. Ny modern ventilationsanläggning har installerats i de nyrenoverade lokalerna.
4. Den största hyresgästen är Härnösands kommun vilket är bra ur ett ”koncernperspektiv”.
5. Fastigheten har en potential i en mindre del vakanta lokalytor som kan förbättra lönsamheten på fastigheten ytterligare.

Ett köpekontrakt mellan Hushållningssällskapet i Västernorrlands Län och Härnösands kommunfastigheter har upprättats och bifogas som bilaga 2. Av köpekontraktet framgår att hyresavtal ska tecknas mellan köpare och säljare avseende de lokaler på plan 4 där säljaren i dag bedriver sin verksamhet.

Bedömning

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att fastighetsförvärvet, utifrån den kalkyl som redovisas i hemställan, bygger på marknadsmässiga grunder. Direktavkastningen på drygt 6 % är normalt vid ett fastighetsförvärv i en stad av Härnösands storlek och förutsättningar. Därtill finns möjlighet att förbättra direktavkastningen genom att hyra ut de återstående lokalerna i fastigheten..

Den största hyresgästen är idag Socialförvaltningen, vilket är positivt ur ett koncernperspektiv då det skapar förutsättningar för långsiktighet för både hyresgästen och fastighetsägaren.

Kommunstyrelseförvaltningen förslår därför Kommunfullmäktige besluta att godkänna förvärvet av fastigheten Rådhuset 4 och öka den kommunala borgen för Kommunfastigheter med 35 miljoner kronor till 97 miljoner kronor.

Socialt perspektiv

Beslutet förväntas inte påverka det sociala perspektivet



Kommunstyrelsen

Ekologiskt perspektiv

Beslutet förväntas inte påverka det ekologiska perspektivet

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Beslutet har konsekvens på Kommunfastigheters ekonomi.

Fastigheterna ger en god avkastning.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-01-23

Kommunfastigheters Hemställan om förvärv av fastigheten Rådhuset 4

Bilaga 1 Styrelseprotokoll Härnösands kommunfastigheter 2020-01-03

Bilaga 2 Köpekontrakt Rådhuset 4



Kommunstyrelseförvaltningen

Henrik Petre, 0611-348015

henrik.petre@harnosand.se

Kommunfullmäktige

Hemställan om förvärv av fastigheten Rådhuset 4

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna Härnösands Kommunfastigheters förvärv av fastigheten Rådhuset 4, samt

att Härnösands kommun ställer för Härnösands kommunfastigheters räkning kommunal borgen upp till ett totalbelopp på 97 miljoner kronor.

Beskrivning av ärendet

Härnösands kommunfastigheter har inkommit med en hemställan om att föreslå Härnösands kommunfullmäktige att godkänna förvärvet av fastigheten Rådhuset 4. Enligt ägardirektiv för AB Härnösandshus med dotterbolaget Härnösands kommunfastigheter ska förvärv av tillgångar överstigande 25 miljoner kronor slutligt godkännas och beslutas av kommunfullmäktige i Härnösand. För att göra förvärvet möjligt behöver kommunfullmäktige även besluta om att öka kommunfastigheters borgenstak med 35 miljoner kronor till totalt 97 miljoner kronor. Köpekontraktet blir bindande mellan parterna först när Kommunfullmäktige i Härnösand godkänner affären. Om kommunfullmäktige beslutar om godkännande tillträder Härnösands kommunfastigheter fastigheten 2020-05-04.

Rådhuset 4, med adress Trädgårdsgatan 7, och den största hyresgästen är Härnösands kommun. Kommunen hyr 1765 kvm vilket motsvarar motsvarar 68 procent av den totala lokalytan. Kontraktet sträcker sig till 2027-06-30. Härnösands Domkyrkoförsamling hyr 251 m² med ett hyresavtal som gäller t.o.m. 2023-09-30. Resterande lokalytor, 576 m², är vakanta. Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Kommunfastigheter skriver i hemställan att fastigheten har totalrenoverats under 2016 och 2017 och att fastigheten är i mycket gott skick.

Fastighetens sammanlagda ekonomi- och driftkostnader fördelas enligt följande:

Hyresintäkter:	3 249 600 kr
Driftkostnader:	604 800 kr
Rep- och underhållskostnader:	259 500 kr
Fastighetsskatt:	<u>122 650 kr</u>
Driftnetto:	2 262 650 kr

Direktavkastningen uppgår till drygt 6 % vilket kan anses normalt för en stad som Härnösand. Direktavkastningen är driftkostnaderna under ett år delat med köpeskillingen. Driftnettot ska täcka kostnader för räntor och avskrivningar och resterande del är vinst.

Avskrivning sker genom komponentavskrivning vilket innebär att fastigheten delas upp och skrivs av i olika delar. Den genomsnittliga avskrivningen blir cirka 2.5 % vilket ger en kostnad på 930 000 med aktuell köpeskillning. Årsresultat beräknas bli 960 650 kr enligt den beräkning kommunfastigheter redogör för i sin hemställan.

Driftnetto	2 262 650 kr
Avskrivningar	- 930 000 kr
Räntekostnader	- 372 000 kr
Resultat	960 650 kr

I hemställan anger kommunfastigheter fem skäl för att förvärva fastigheten.

1. Fastigheten uppvisar ett bra driftnetto och ett bra överskott.
2. Fastigheten har genomgått en genomgripande invändig renovering och har i huvudsak en god standard.
3. Ny modern ventilationsanläggning har installerats i de nyrenoverade lokalerna.
4. Den största hyresgästen är Härnösands kommun vilket är bra ur ett ”koncernperspektiv”.
5. Fastigheten har en potential i en mindre del vakanta lokalytor som kan förbättra lönsamheten på fastigheten ytterligare.

Ett köpekontrakt mellan Hushållningssällskapet i Västernorrlands Län och Härnösands kommunfastigheter har upprättats och bifogas som bilaga 2. Av köpekontraktet framgår att hyresavtal ska tecknas mellan köpare och säljare avseende de lokaler på plan 4 där säljaren i dag bedriver sin verksamhet.

Bedömning

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att fastighetsförvärvet, utifrån den kalkyl som redovisas i hemställan, bygger på marknadsmässiga grunder. Direktavkastningen på drygt 6 % är normalt vid ett fastighetsförvärv i en stad av Härnösands storlek och förutsättningar. Därtill finns möjlighet att

förbättra direktavkastningen genom att hyra ut de återstående lokalerna i fastigheten..

Den största hyresgästen är idag Socialförvaltningen, vilket är positivt ur ett koncernperspektiv då det skapar förutsättningar för långsiktighet för både hyresgästen och fastighetsägaren.

Kommunstyrelseförvaltningen förslår därför Kommunfullmäktige besluta att godkänna förvärvet av fastigheten Rådhuset 4 och öka den kommunala borgen för Kommunfastigheter med 35 miljoner kronor till 97 miljoner kronor.

Socialt perspektiv

Beslutet förväntas inte påverka det sociala perspektivet

Ekologiskt perspektiv

Beslutet förväntas inte påverka det ekologiska perspektivet

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Beslutet har konsekvens på Kommunfastigheters ekonomi.
Fastigheterna ger en god avkastning.

Beslutsunderlag

Kommunfastigheters Hemställan om förvärv av fastigheten Rådhuset 4

Bilaga 1 Styrelseprotokoll Härnösands kommunfastigheter 2020-01-03

Bilaga 2 Köpekontrakt Rådhuset 4

Lars Liljedahl
Kommundirektör

Henrik Petre
Utredare

Förvärv av Rådhuset 4

AB Härnösands kommunfastigheter har vid sitt styrelsemöte 2019-11-14 beslutat delta i en budgivning för att förvärva fastigheten Rådhuset 4 genom att lägga indikativa bud på fastigheten. Budgivningen har pågått under slutet av 2019 där Härnösands kommunfastigheter till slut lämnat det högsta budet. Vid sitt styrelsemöte 2020-01-03 beslutade styrelsen att förvärva fastigheten Rådhuset 4.

Enligt ägardirektiv för AB Härnösandshus med dotterbolaget Härnösands kommunfastigheter ska förvärv av tillgångar överstigande 25 miljoner kronor slutligt godkännas och beslutas av kommunfullmäktige i Härnösand. Mot bakgrund av detta hemställer AB Härnösands kommunfastigheters styrelse

- att kommunfullmäktige i Härnösand godkänner förvärvet av fastigheten Rådhuset 4, samt
- att kommunfullmäktige i Härnösand beslutar öka Härnösands kommunfastigheters bogenstak med 35 miljoner kronor till sammanlagt 97 miljoner kronor.

Sammanfattning

1. Fastigheten Rådhuset 4 har bjudits ut till försäljning av fastighetsägaren Hushållningssällskapet i Västernorrlands län.
2. Härnösands kommunfastigheter har tillsammans med 5 andra intressenter lämnat bud på fastigheten och till slut lämnat det högsta budet på 37 200 000 kr.
3. Härnösands kommun är den största hyresgästen i fastigheten med ett kontrakt som sträcker sig fram till 2027-06-30
4. Fastigheten uppvisar en god ekonomi. Driftnettot beräknas uppgå till 2 262 000 kr

Bakgrund

Fastigheten Rådhuset 4, med adress Trädgårdsgatan 7, uppfördes 1903 av Hushållningssällskapet i Västernorrlands Län som sedan dess ägt och förvaltat fastigheten som omfattar i huvudsak kontorslokaler och en cafélokal.

Byggnaden består av fyra våningsplan samt källare och omfattar totalt 2 592 m² lokalyta.

Härnösands kommun är den största hyresgästen i fastigheten och hyr 1 765 m² vilket motsvarar ca 68 procent av lokalytan. Kontraktet sträcker sig till 2027-06-30. Härnösands Domkyrkoförsamling hyr 251 m² med ett hyresavtal som gäller t.o.m. 2023-09-30. Resterande lokalytor, 576 m², är vakanta.

De lokaler som Härnösands kommun förhyr på våningsplan 1, 2 och 3 har under 2016 och 2017 totalrenoverats och är i mycket bra skick. Även de tekniska installationerna såsom ventilationsanläggningen har bytts ut i samband med renoveringen. Cafélokalen i suterrängvåningen har också renoverats med delvis nya ytskikt, nytt kök och en egen ventilationsanläggning.

De vakanta lokalerna på plan 4 har en äldre standard och fasaden behöver putsas om.

Fastighetens ekonomi

Fastighetens sammanlagda ekonomi- och driftkostnader fördelas enligt följande:

Hysesintäkter:	3 249 600 kr
Driftkostnader:	604 800 kr
Rep- och underhållskostnader:	259 500 kr
Fastighetsskatt:	<u>122 650 kr</u>
Driftnetto:	2 262 650 kr

Direktavkastningen uppgår till strax över 6 %.

Driftnettot ska täcka kostnader för räntor och avskrivningar och resterande del är vinst.

Med en komponentavskrivning på i genomsnitt 2,5 % uppgår avskrivningskostnaderna vid aktuell köpeskilling till 930 000 kr. Räntekostnaderna beräknas vid en räntebindning på 5 år med en indikativ ränta på 1 % (5 års fast ränta enligt Kommuninvest uppgår per 2019-12-30 till 0,63 %) uppgå till 372 000 kr.

Driftnetto	2 262 650 kr
Avskrivningar	- 930 000 kr
Räntekostnader	<u>- 372 000 kr</u>
Resultat	960 650 kr

Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Försäljningsprocessen

Hushållningssällskapet har initierat en försäljningsprocess varvid intressenter har haft möjligheter att lämna bud på fastigheten. Utgångspriset på fastigheten uppgick till 30 000 000 kr. Härnösands kommunfastigheter har varit med och lämnat bud på fastigheten.

Budgivningen har avslutats och Härnösands kommunfastigheter har lämnat det högsta budet på 37 200 000 kr.

Fem intressenter har enligt mäklaren på Ekstam & Partners/Mäklarhuset varit med och lämnat indikativa bud på fastigheten. Nedan redovisas respektive budgivare högsta bud.

Budgivare	Bud
Härnösands kommunfastigheter	37,2 mkr
Budgivare 2	37,1 mkr
Budgivare 3	31,0 mkr
Budgivare 4	30,0 mkr
Budgivare 5	28,0 mkr

Det finns en rad skäl som talar för ett förvärv av fastigheten Rådhuset 4.

- Fastigheten uppvisar ett bra driftnetto och ett bra överskott
- Fastigheten har genomgått en genomgripande invändig renovering och har i huvudsak en god standard.
- Ny modern ventilationsanläggning har installerats i de nyrenoverade lokalerna
- Den största hyresgästen är Härnösands kommun vilket är bra ur ett "koncernperspektiv"
- Fastigheten har en potential i en mindre del vakanta lokalytor som kan förbättra lönsamheten på fastigheten ytterligare

Ett köpekontrakt mellan Hushållningssällskapet i Västernorrlands Län och Härnösands kommunfastigheter har upprättats och bifogas som bilaga 2.

Av köpekontraktet framgår att hyresavtal ska tecknas mellan köpare och säljare avseende de lokaler på plan 4 där säljaren i dag bedriver sin verksamhet.



Köpekontraktet blir bindande mellan parterna först när Kommunfullmäktige i Härnösand godkänner affären. Om kommunfullmäktige lämnar sitt godkännande tillträder Härnösands kommunfastigheter fastigheten 2020-05-04.

HÄRNÖSANDS KOMMUNFASTIGHETER

Göran Albertsson
VD

Bilagor:

- Bilaga 1. Styrelseprotokoll AB Härnösands kommunfastigheter 2020-01-03*
- Bilaga 2. Köpekontrakt*

Plats och tid: AB Härnösandshus konferensrum "Valsen" kl. 09.00-10.00

Närvarande ledamöter: Carl-Fredrik Edgren, ordförande
Catrine Rehnström
Karl-Ejnar Björner
Tomas Frejarö
Anette Nordin

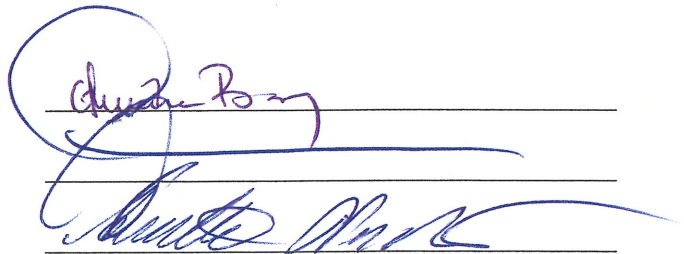
Närvarande ersättare: Sven Westerlund
Roland Stenberg

Ej närvarande: Mats Höglund
Basel Aljamal
Anders Nordström
Ingemar Wiklund, representant för Fastighets
Britt-Marie Lundström, representant för Unionen

Övriga deltagande: Göran Albertsson, VD
Annika Borg

Utsedd justerare Anette Nordin

Underskrifter
Sekreterare
Ordförande
Justerare



Bilagor:

§ 1

Mötets öppnande

Ordförande Carl-Fredrik Edgren öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2

Val av justerare

Anette Nordin utsågs att justera dagens protokoll.

§ 3

Godkännande av dagordning

Anmälan av övriga frågor:

Trygghetsboende i Hälledal

Dagordningen lästes upp och godkändes.

§ 4

Fastighetsförändringar

Förvärv av fastigheten Rådhuset 4

Information lämnades om försäljningsprocessen och den budgivning som varit.

Se rapport med förklarande text enligt bilaga till kallelsen.

Styrelsen beslutade

att **förvärva fastigheten Rådhuset 4**

Förvärvet av fastigheten Rådhuset 4 betingar ett värde överstigande 25 mkr vilket innebär att ett beslut i kommunfullmäktige krävs före beslut i företaget.

Därför uppdras vd

att skriva fram ett ärende till kommunfullmäktige i Härnösand, samt

att begära att bolagets borgenstak höjs med 35 mkr till sammanlagt 97 mkr.

Under förutsättning att kommunfullmäktige i Härnösand godkänner affären ges vd i uppdrag

att förvärva fastigheten Rådhuset 4 för 37 200 000 kr från Hushållningssällskapet i Västernorrlands län, samt

att under 2020, för företagets räkning, nyupplåna, d v s öka företagets skulder med maximalt 35 mkr för investering i fastigheten Rådhuset 4.

§ 5

Övriga frågor

Hälledal, Trygghetsboende

Information lämnades om aktuellt utfall från utsänd enkät till 259 st boende i Högsjö församling i åldrarna 60-85 år.

Svaren visar på ett stort intresse hos ortsbefolkningen för ett Trygghetsboende i Hälledal. Projektet löper på med renovering av 13 st lägenheter på Hälledalsvägen 51A. Lägenhet nr 14 kommer att användas som gemensamhetslokal.

§ 6

Avslutning

Ordförande tackade alla närvarande och avslutade mötet.

Justeringslista

Karl-Einar Björner

Anette Nordin

Catrine Rehnström

Tomas Frejarö

Köpekontrakt - kommersiell fastighet

Säljare	Hushållningssällskapet i Västernorrlands Län Trädgårdsgatan 7, 87131 Härnösand	262000-0220	1/1-del
Köpare	AB Härnösands kommunfastigheter Box 103, 871 23 Härnösand	556437-7272	1/1-del
Köpeobjekt	Fastigheten HÄRNÖSAND RÅDHUSET 4 med adressen Trädgårdsgatan 7, 87131 Härnösand i det följande kallad fastigheten.		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen		
Köpeskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av TRETTIOSJU MILJONER TVÅ HUNDRA TUSEN KRONOR 37 200 000 SEK		
Tillträdesdag	2020-05-04, eller annat datum enligt överenskommelse		
§1 Betalning av köpeskilling	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt: Betalar på tillträdesdagen. Summa: 37 200 000 SEK På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.		
§2 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 24 000 000 SEK fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt		
§3 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar att fastigheten endast belastas eller har förmån av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsantekningar: 22-im2-54/89.1 (Avtalsservitut: Avloppsledning mm - Se beskrivning) 2280-93/54.1 (Ledningsrätt: Starkström) L1936:9683 (Fornlämning (Registreringsdatum: 20060926)) 54/89 (Avtalsrättighet Avloppsledning mm)		
§4 Inget villkor om lån	Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i överlåtelseavtalet om att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag. Parterna har dock beslutat att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte beviljats lån på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och begära skadestånd.		
§5 Fastighetens skick	Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits.		

§6 Ansvar för skada

Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.

Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

Säljaren förbinder sig att hålla fastigheten försäkrad till och med tillträdesdagen till följande värde: Fullvärde.

§7 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen.

Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.

Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.

Vad avser fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

§8 Myndighets beslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter

Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning
- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter
- anslutningsavgifter för fjärrvärme
- anslutningsavgifter fiber (Servanet)

erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.

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

§9 Lagfarts- och lånekostnader

Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader i anledning av köpet. Kostnader vid lösen av säljarens lån, ska betalas av säljaren.

§10 Kontraktsbrott

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skälig ersättning. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet.

§11 Momsregistrering

Säljaren är skattskyldig för moms för lokaluthyrning.

På tillträdesdagen ska säljaren överlämna en med faktura jämförlig handling motsvarande vad som avses i 8a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen innehållande information om mervärdesskatt hänförlig till ny- till eller ombyggnader på Fastigheten per tillträdesdagen.

§12 Säljarens garanti

Säljaren garanterar att:

- årshyrorna för lokalerna enligt gällande hyreskontrakt uppgår till 3 249 600 SEK inkl kostnader och avgifter för vatten och avlopp,
- inga avtal träffats mellan enskilda hyresgäster utöver nyss nämnda hyreskontrakt och avtal, vilka köparen beretts taga del av,
- utan köparens medgivande intet nu gällande avtal, av vad slag det vara må, förändras eller nya avtal träffas rörande fastigheten,
- samtliga lokaler är godkända i nuvarande skick med nuvarande nyttjande,
- åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt,
- att miljöinventering har genomförts och att det inte, förutom vad som framkommit i denna miljöinventering som överlämnats till köparen, förekommer asbest eller andra miljöfarliga ämnen på fastigheten.
- godkänd OVK-besiktning utförts.

§13 Säljarens skyldighet

Från och med tillträdesdagen överlåter säljaren på köparen sina rättigheter och skyldigheter förenade med innehavet av fastigheten.

§14 Köparens skyldighet

Från och med tillträdesdagen övertar köparen säljarens rättigheter och skyldigheter enligt alla för fastighetens behöriga skötsel träffade avtal, vilka köparen tagit del av, såsom rörande renhållning, leverans av vatten och el, allt i den mån dessa avtal inte kan sägas upp att upphöra på tillträdesdagen. Bilagor bifogas detta kontrakt.

§15 MBL-förhandling

Säljaren förbinder sig, i förekommande fall, att före tillträdesdagen ha hållit och slutfört förhandlingar i anledning av försäljningen i enlighet med MBL. Detta gäller fast anställd personal för fastigheten.

§16 Städning

Säljaren ansvarar för att lokaler och förråd vid tillträdet är utrymda och väl rengjorda.

Säljaren ska före tillträdesdagen ta bort egendom som inte ingår i köpet. Gör inte säljaren detta har köparen – rätt att göra sig av med egendomen eller överta egendomen.

§17 Överlämnande av handlingar samt nycklar

Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevitnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna de nycklar säljaren har samt aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§18 Pantförskrivning

Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya inteckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen beviljats lagfart.

§19 Härnösands kommunfullmäktige

En förutsättning för detta köp är att köpekontrakt blir bindande först mellan parterna när Härnösands kommunfullmäktige under Februari/Mars 2020 beslutat att fullfölja förvärvet av fastigheten.

Köpet ska återgå om kommunfullmäktige beslutar att ej genomföra förvärvet/inte godkännt köpet.

Begäran om återgång ska framställas skriftligen till motparten senast 7 dagar efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft

§20 Friskrivning

Köparen har beretts möjlighet att undersöka fastigheten. Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

Friskrivningen gäller inte ovanstående garantier som säljaren lämnar och utöver vad som uttryckligen framgår av dessa. Om inte Köparen senast inom sex (6) månader från Tillträdesdagen skriftligen reklamerar avvikelser från garantier enligt § 12 ovan förlorar Köparen rätten att åberopa avvikelserna. Detsamma gäller vid annat kontraktsbrott.

Vid avvikelse från lämnad garanti äger Köparen endast rätt till avdrag för avvikelsernas kostnad och max 15 prisbasbelopp. Köparen har inte rätt till någon annan påföljd. Krav kan ej framställas avseende omständigheter som anges i detta köpekontrakt eller någon bilaga härtill eller som Köparen på annat sätt upplysts om av Säljaren. Begäran om reklamation ska inom ovan angiven tid framställas skriftligen till motparten.

§21 Energideklaration

Det finns en energideklaration avseende byggnaden på fastigheten som upprättats för mindre än 10 år sedan. Kopia av energideklarationen har uppvisats för köparen inför köpet och har överlämnats i samband med undertecknandet av detta avtal.

§22 Hyresavtal

Hyresavtal mellan Köparen och Säljaren skall upprättas senast vid Tillträdesdagen.

§23 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post till den/det adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

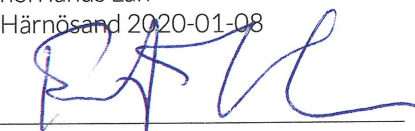
- a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
- b) om avsänt med brev: vid mottagandet;
- c) om avsänt med e-post: vid avsändande;
- d) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

Utväxling av kontraktet

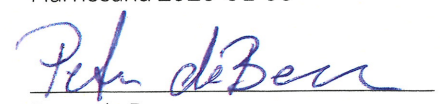
Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav vilka säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Säljarens underskrift

För Hushållningssällskapet i Väster-
norrlands Län
Härnösand 2020-01-08


Frederik Innala

För Hushållningssällskapet i Väster-
norrlands Län
Härnösand 2020-01-08


Peter de Beau

gk

Köparens underskrift

För AB Härnösands kommunfastigheter
Härnösand 2020-01-08

Carl-Fredrik Edgren

För AB Härnösands kommunfastigheter
Härnösand 2020-01-08

Göran Albertsson

Bilagor

Objektsbeskrivning. Fastighetsutdrag. Hyresavtal. OVK. Energideklaration. Hemab fjärrvärme, Hiss serviceavtal, q-park, Kåjaw.



TRÄDGÅRDSGATAN 7
Anrik, vacker och välkänd byggnad i
Härnösand!



Mäklarhuset

KOMMERSIELLA

Trädgårdsgatan 7

Nu finns möjlighet att förvärva en lokalfastighet med kontor, lager och bostäder i centrala Härnösand. Hushållningssällskapet lät bygga och flyttade in i denna fastighet 1903 och har allt sedan dess ägt och förvaltat den.

Huvudbyggnaden består av fyra våningsplan samt källare. I huvudsak innehåller byggnaden uthyrda kontorslokaler och ett café.

Fastigheten har ett centralt läge i Härnösand med tillgång till bra service och mycket goda kommunikationer.

Fastigheten säljes som friköpt!

Lokaltyp: Kontor

Intäkter: 3 249 600 kr/år

Byggrätt ovan mark: 3 065 kvm

Utgångspris: 30 000 000 kr



Ester Hemström

ANSVARIG MÄKLARE

Mobil: 070-348 85 80

ester.hemstrom

@maklarhuset.se

**Mäklarhuset
Härnösand**

Storgatan 16

871 31 Härnösand

Tel: 0611-500 580

www.maklarhuset.se



Mats Lundqvist

KONTAKTPERSON

Mobil: 070-640 50 11

mats.lundqvist

@ekstampartners.se



Ekonomi och fakta

BESKRIVNING

Trädgårdsgatan 7, 87131 Härnösand.
Fastighetsbeteckning: HÄRNÖSAND
RÅDHUSET 4. Kommun: Härnösand.
Skattesats: 35,51.
Objektstyp: Kontor
Bygggrätt ovan mark: 3 065 kvm.
Lokalyta: 2 592 kvm.
Byggnadsår: 1903

EKONOMI OCH DRIFT

Total driftkostnad: 604 801 kr/år
Fördelning enligt följande:
Uppvärmning: 303 502 kr/år
Vatten och avlopp: 11 421 kr/år
Renhållning: 30 631 kr/år
Elkostnad: 136 597 kr/år
Årlig elförbrukning: 98091 kWh/år
Fastighetsskatt/-avgift: 122 650 kr/år
Pantbrev: Det finns 4 pantbrev om totalt 24 000 000 kr.
Taxeringsvärdesår: 1930
Taxeringsvärde: 12 265 000 kr (Fastställt avseende år 2019)
Byggnadsvärde: 9 200 000 kr
Markvärde: 3 065 000 kr

FASTIGHETEN

Hushållningssällskapets hus. Västernorrlands läns Hushållningssällskap bildades 1805 och har varit hyresgäst sedan byggnaden uppfördes 1903. Arkitekt var Albert Thurdin. Under åren 1903-1911 inrymdes här även Västernorrlands läns museisällskaps samlingar och biologiskt museum. I huset har Byhléns konditori haft sina lokaler. Byggnaden har en putsarkitektur i nyrenässans.

Hyresgäster och skicket på fastigheten.
Härnösands Kommun är fastighetens största

hyresgäst och förfogar över ca 68 % av uthyrningsbar area. Domkyrkoförvaltningen den näst största och förfogar över ca 10 %.

Lokalerna totalrenoverades 2016/ 2017 och är i mycket bra skick. I samband med renoveringen ändrades även planlösningarna efter hyresgästens önskemål.

Renoveringarna utfördes med stor noggrannhet och man kunde även bevara delar av de äldre detaljerna. Tekniken byttes ut och det blev mera moderna lokaler. Under samma period fick restauranglokalen delvis nya ytskikt, nytt kök och en egen ventilationsanläggning.

De vakanta lokalerna har en lägre standard än de nyligen renoverade.

Byggnadens yttre underhållsskick bedöms som något sämre än normalt då fasaden är i behov av att putsas om.

Överlåtes ej i bolagsform.

Energideklaration

Utförd datum: 2019-08-23

Status: Energideklaration är utförd

Energiklass: D

Energiprestanda: 169 kWh/m²

Besiktningsman: Fredrik Olsson,

Fastighetssnabben AB.

UTRYMMEN

Bilplats

Parkeringsbeskrivning: Det finns 20 motorvärmplatser som ingår i kontorsförhyrningarna.

OMRÅDET

Fastigheten är beläget i centrala Härnösand.
Näromgivningen utgörs av främst butiker,
kontor och bostäder.

Kommunikationer

All servicefunktioner och kollektiva
kommunikationer finns inom gångavstånd.
Trafikleder (E4) finns på 1 Km avstånd.

Teknisk beskrivning

Grund: Gjuten källargrund
Stomme: Tegel och trä
Fasad: Putsad
Fönster: 2+ 1 glas
Tak: Falsad plåttak
Vatten: Kommunalt
Avlopp: Kommunalt
Uppvärmning: Fjärrvärme
Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med
värmeåtervinning, ny ventilation med kyla
2016/17

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter last
Avtalsservitut: Avloppsledning mm
- Se beskrivning,
Ledningsrätt: Starkström

Inskrivna servitut och övriga gravationer
Fornlämning (Registreringsdatum: 20060926),
Avtalsrättighet Avloppsledning mm

Planbestämmelser
Rådhuset, Stadsplan (Beslutsdatum: 19790919)

Tomt

2103 kvm (Tomtareauppgifter enligt
lantmäteriet)
Välplanerad och lättskött tomt där befintlig
bebyggelse upptar 60% av tomtarean. Den
obebyggda delen utgörs av asfalterade ytor.
På tomten finns det möjlighet till parkering för

anställda, kunder och besökare.

Internet

Fiber via Servanet

Byggnadsbeskrivning

Huvudbyggnad är bebyggt i 4 våningsplan
samt källare. I huvudsak innehåller byggnaden
uthyrda kontorslokaler och ett café.

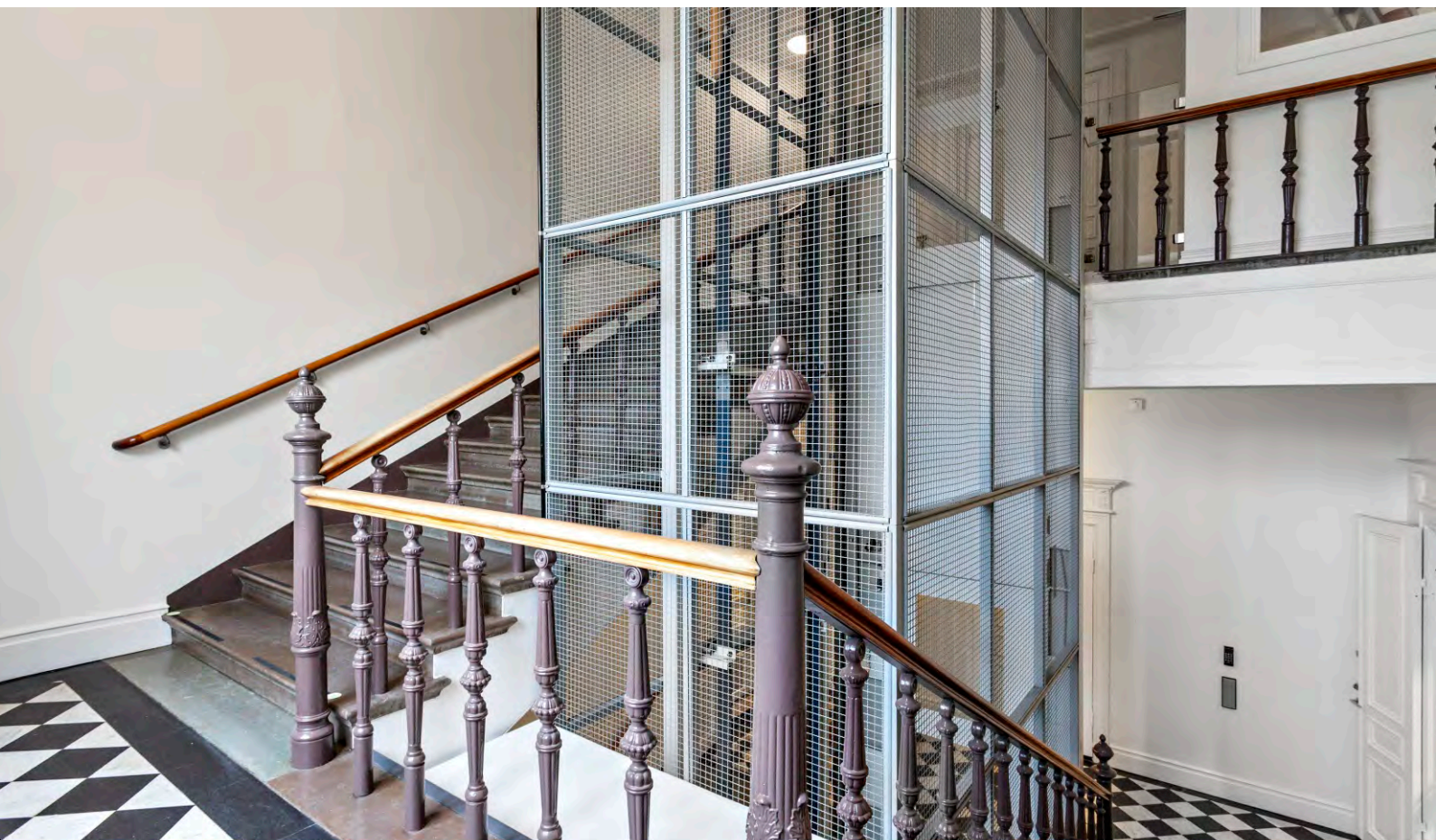
Övrigt

Befintliga hyresgäster
Härnösands Kommun - areal 1 765 kvm,
hyresavtal gäller tom 2027-06-30.
Härnösands Domkyrkoförsamling - areal 251
kvm, hyresavtal gäller tom 2023-09-30.





TRÄDGÅRDSGATAN 7





TRÄDGÅRDSGATAN 7



Photo by DIA





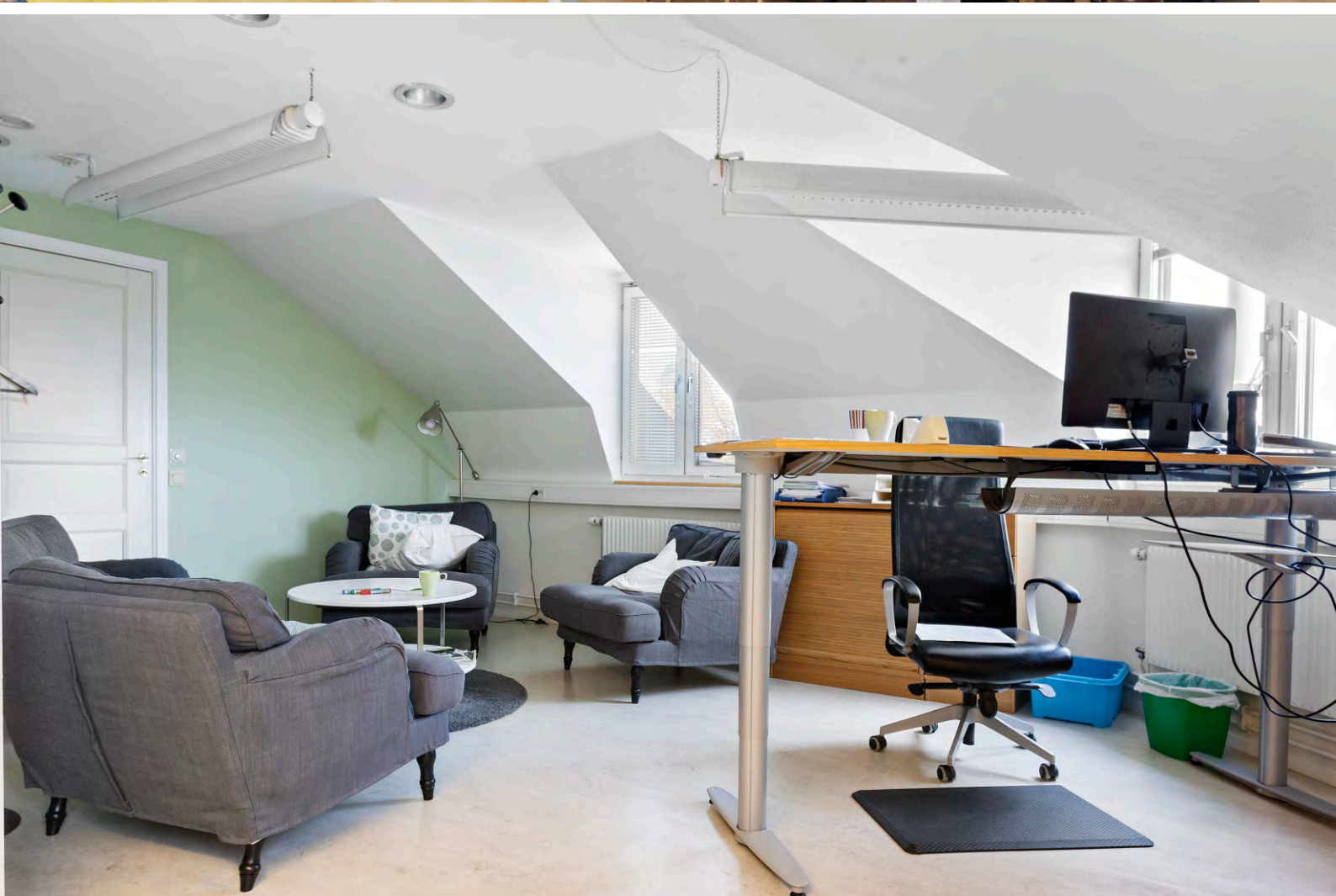


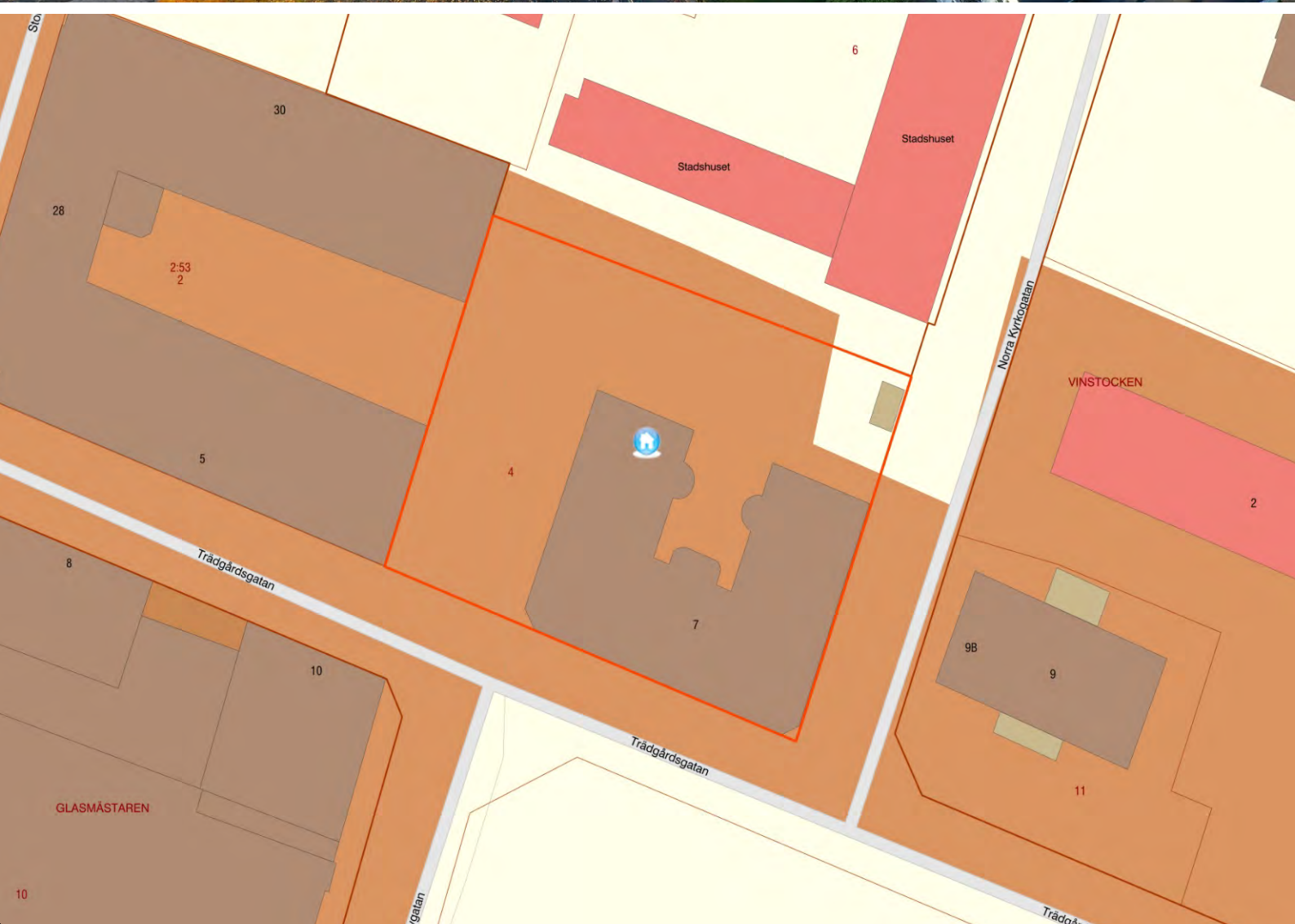












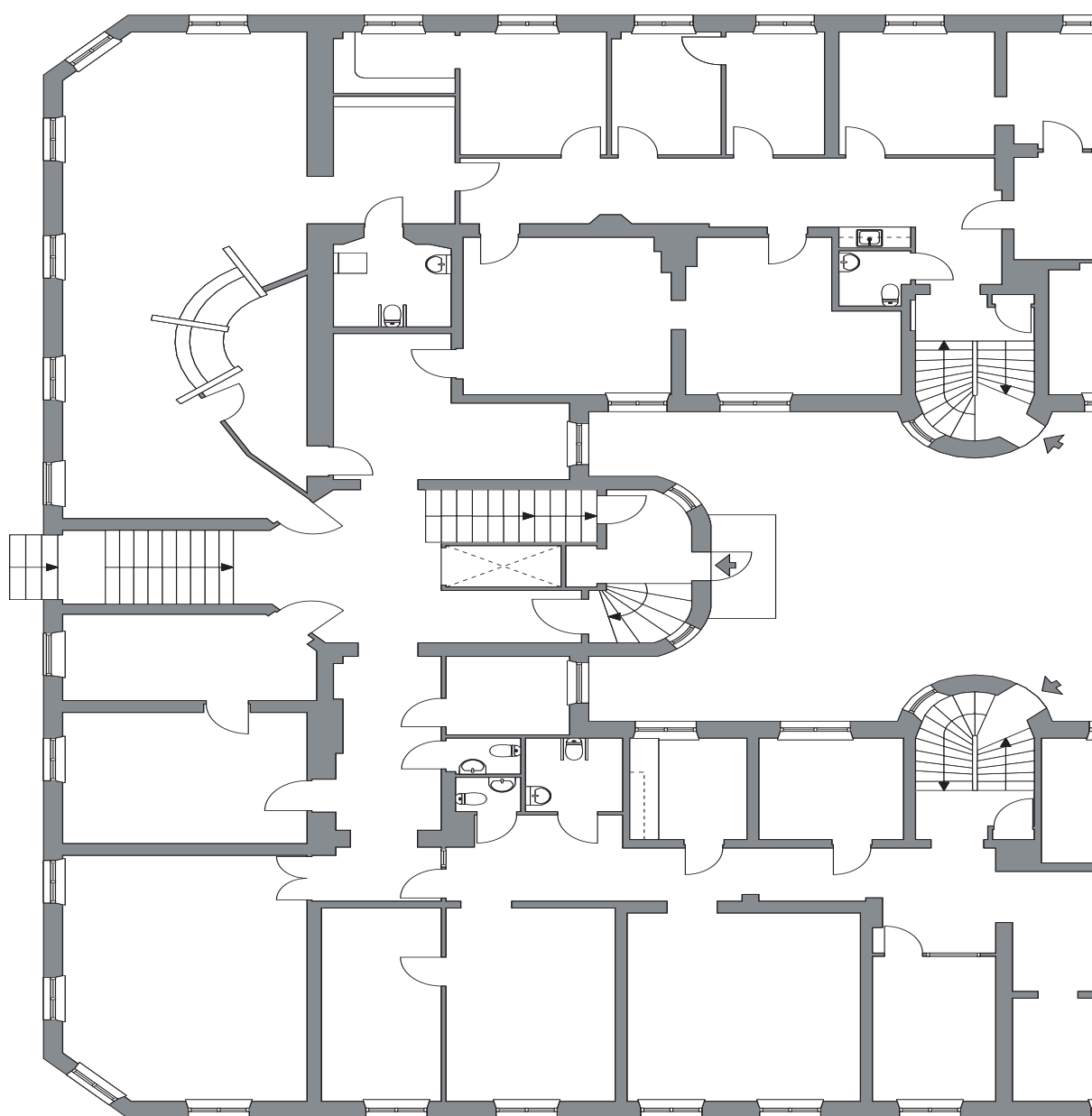
Källarplan



Med reservation för avvikelser.

© MÄKLAR

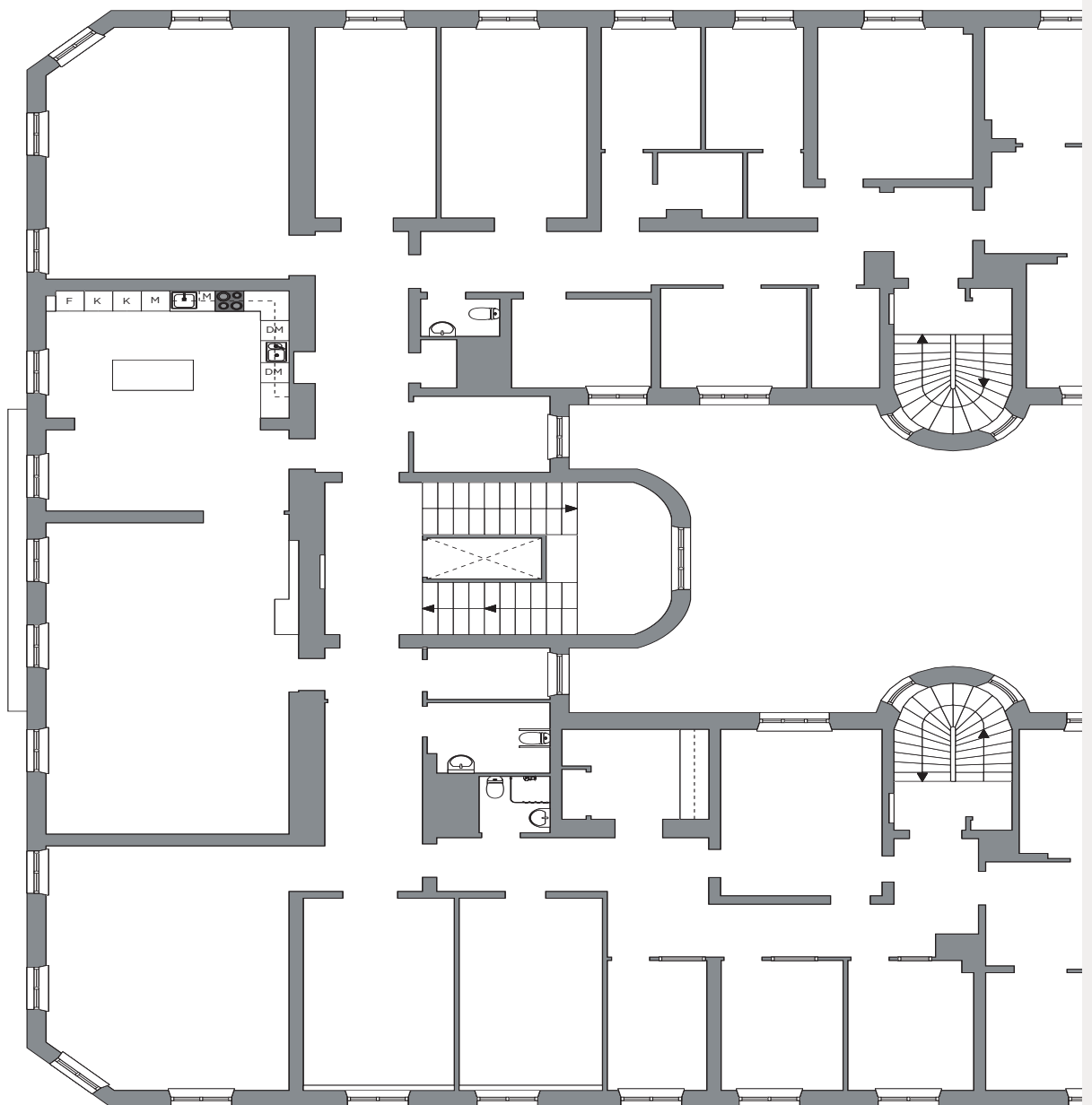
Plan 1



Med reservation för avvikelser.

© MÄKLAR

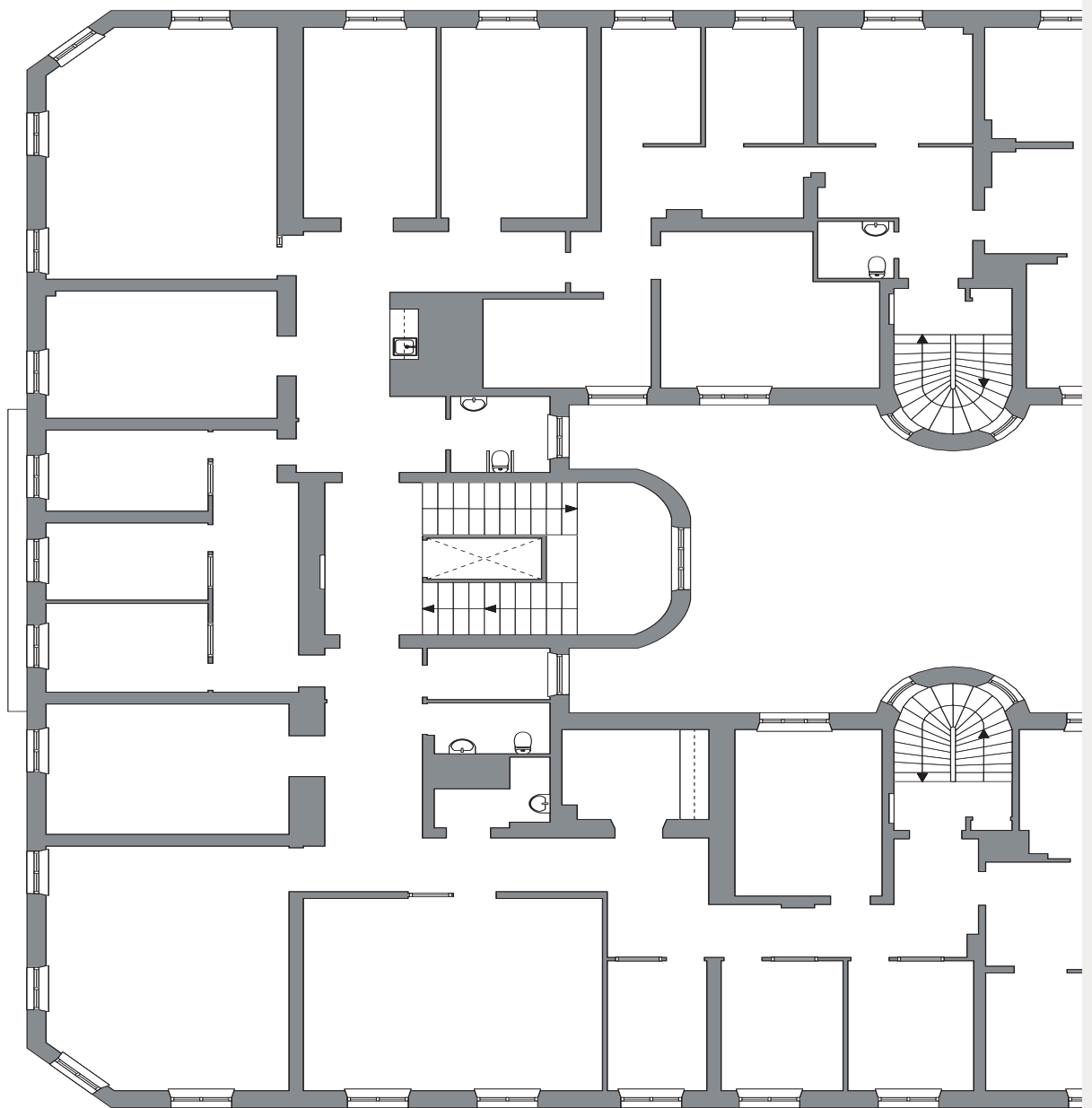
Plan 2



Med reservation för avvikelser.

© MÄKLAR

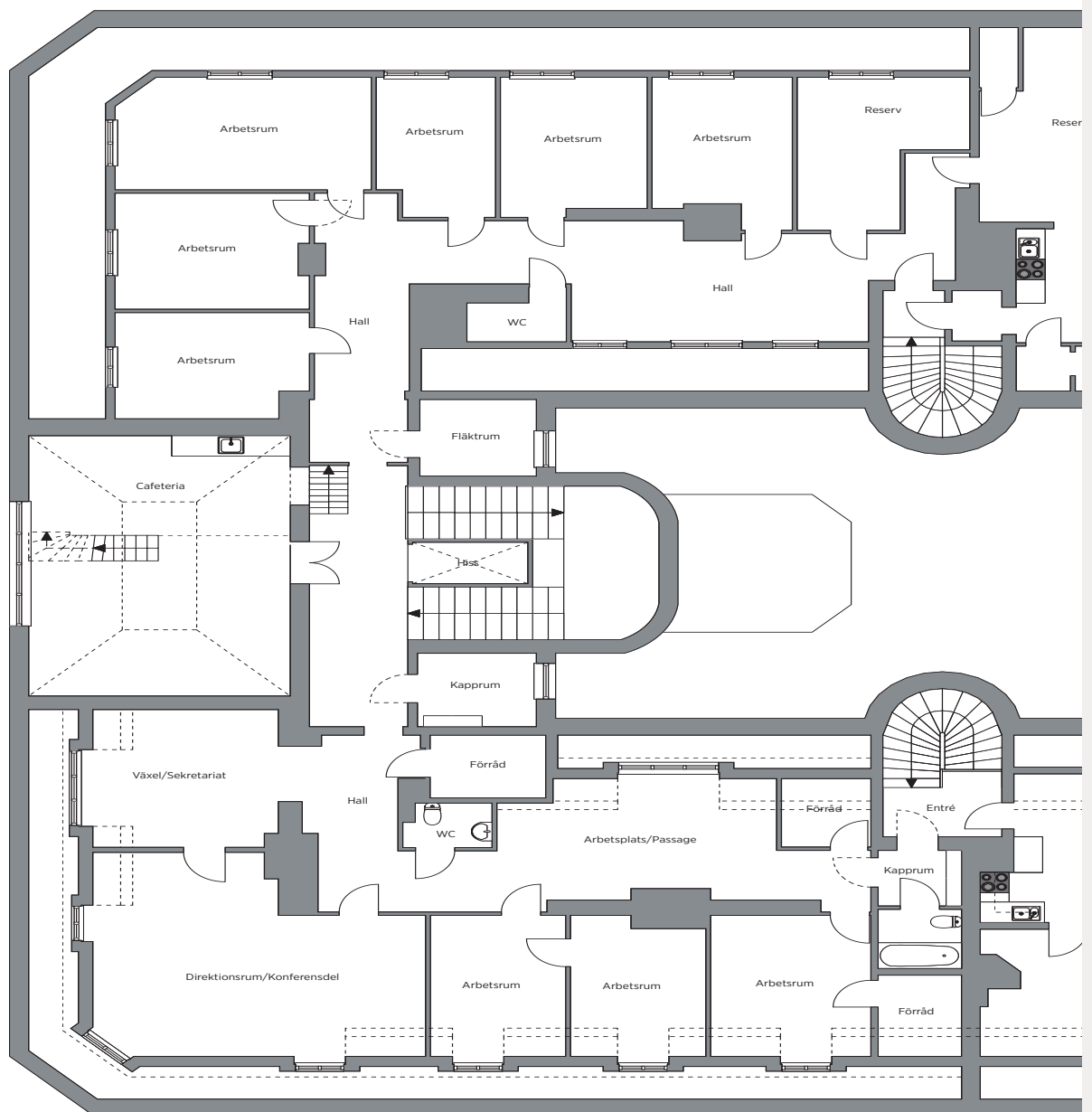
Plan 3



Med reservation för avvikelser.

© MÄKLAR

Plan 4



Med reservation för avvikelser.

© MÄKLAR



Kommunstyrelsen

§ 72

Dnr 2020-000146 1.1.2.1

Beslut om tillfälliga åtgärder under period av aktiverad krisledningsnämnd

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att nämnder och styrelse ges möjlighet att genomföra beslutssammanträden på distans,

att enbart ordinarie ledamöter och tjänstgörande ersättare i nämnder, styrelse och utskott deltar i sammanträden,

att kommunfullmäktige delegerar till nämnder och styrelse att besluta om tjänstgörande ersättare för ordförande och vice ordförande, vilka ska utgå ifrån rådande majoritetsförhållandena,

att till kommunfullmäktiges presidium delegera beslut som inte kan anstå,

att kommunstyrelsen får disponera 5 mnkr för extraordinära insatser i syfte

att minska konsekvenserna av Covid-19 smittspridning,

att ovanstående medel tas från kommunens resultat, samt

att alla ovanstående beslut upphävs samma dag som Krisledningsnämnden avaktiveras.

Yttranden

I ärendet yttrar sig Andreas Sjölander (S), Anders Gäfvert (M) och Ingemar Ljunggren (M).

Yrkanden

Ordförande Andreas Sjölander (S) yrkar på en ändrad andra attsats och en ändrad fjärde attsats som lyder:

att enbart ordinarie ledamöter och tjänstgörande ersättare i nämnder, styrelse och utskott deltar i sammanträden.

att till kommunfullmäktiges presidium delegera beslut som inte kan anstå.

Anders Gäfvert (M) yrkar på en ändrad fjärde attsats som lyder:



Kommunstyrelsen

att beslut som inte kan vänta pga. tidsskäl delegeras av kommunfullmäktige till KF- presidium.

Ingemar Ljunggren (M) yrkar bifall till liggande förslag när det gäller andra attsatsen.

Propositionsordning 1

Ordförande finner att det föreligger två förslag till beslut gällande andra attsatsen, ordförandes förslag samt Ingemar Ljunggrens (M) yrkande.

Ordförande frågar om kommunstyrelsen avser att besluta i enlighet med ordförandes förslag.

Ordförande frågar om kommunstyrelsen avser att besluta i enlighet med Ingemar Ljunggrens (M) yrkande.

Ordförande finner att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med ordförandes förslag.

Reservation

Moderaterna och Sverigedemokraterna reserverar sig till förmån för sitt eget yrkande.

Propositionsordning 2

Ordförande finner att det föreligger två förslag till beslut gällande fjärde attsatsen, ordförandes förslag samt Anders Gäfverts (M) yrkande.

Ordförande frågar om kommunstyrelsen avser att besluta i enlighet med ordförandes förslag.

Ordförande frågar om kommunstyrelsen avser att besluta i enlighet med Anders Gäfverts (M) yrkande.

Ordförande finner att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med ordförandes förslag.

Reservation

Moderaterna och Sverigedemokraterna reserverar sig till förmån för sitt eget yrkande.

Bakgrund

Med anledning av Covid 19 och det nya coronaviruset har kommunen aktiverat krisledningsgruppen och följer nogsamt de beslut och rekommendationer som fattas nationellt.

Regeringen har, på inrådan av Folkhälsomyndigheten, beslutat att förbjuda sammankomster med över 500 deltagare. För övriga sammankomster rekommenderar myndigheten att riskbedömningar görs för att utvärdera eventuella risker och för att kunna vidta riskreducerande åtgärder.



Kommunstyrelsen

Utgångspunkten är att alla ärenden som kan anstå bör anstå. Beslut som enligt lag måste tas inom vissa tidsramar ska tas till beslut.

Vilka ska fatta de nödvändiga besluten?

Enligt kommunallagen kan nämnd och styrelse delegera till presidiet, ett utskott, en ledamot eller ersättare att besluta på nämndens vägnar i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. Detta gäller alla ärenden utom:

Ärenden som avser verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet

Framställningar eller yttranden till kommunfullmäktige, liksom yttranden där nämndens eller fullmäktiges beslut har överklagats.

Ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

Ärenden som enligt lag eller annan författning inte får delegeras.

I vissa ärenden som anges i särskilda föreskrifter. Lag (2007:68)

En nämnd får uppdra åt ordförande, eller annan ledamot som nämnden utsett, att besluta på nämndens vägnar som är brådskande så att nämndens avgörande inte kan avvaktas.

Enligt kommunallagen ska fullmäktige meddela föreskrifter om vem som ska fullgöra ordförandes uppgifter när varken ordförande eller vice ordförande tjänstgör (Kommunallagen (KL) Kap.6 § 16)

Sammanträden på distans

Fullmäktige ska besluta i vilken utsträckning ledamöter får delta i en nämnds sammanträden på distans. Deltagande på distans ska, enligt KL5 kapitel § 38a, ske om fullmäktige beslutat att så får ske, och om det sker på ett sätt som gör att samtliga deltagare kan se och höra varandra och delta på lika villkor. I kommunallagen finns det inget som hindrar att presidiet genomför mötet på distans, via telefon eller t ex Skype.

Kommunledningskontoret har tidigare gått ut med rekommendationer till nämnderna:

Avstå från nämndsmöten av hänsyn till riskgrupper under en period.

Nämnden bör fatta beslut om att delegera ärenden till presidiet som måste fattas för att säkerställa att verksamheterna kan uppfylla grundläggande behov hos kommunens invånare.

Återrapportering av fattade beslut i presidiet, sker genom upprättade protokoll, vid nästkommande nämndsmöte. Ordförandebeslut rapporteras vid nästkommande, enligt gällande praxis. (KL. Kap.7 § 35)

Presidiet beslutar om formen för beslutsmöten. (distans, telefon, Skype eller fysiskt möte)



Kommunstyrelseförvaltningen

Petra Norberg, 0611-34 85 30

petra.norberg@harnosand.se

Kommunfullmäktige

Beslut om tillfälliga åtgärder under period av aktiverad krisledningsnämnd

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige

att nämnder och styrelse ges möjlighet att genomföra beslutssammanträden på distans,

att enbart ordinarie ledamöter och tjänstgörande ersättare i nämnder, styrelse och utskott deltar i beslutssammanträden,

att kommunfullmäktige delegerar till nämnder och styrelse att besluta om tjänstgörande ersättare för ordförande och vice ordförande, vilka ska utgå ifrån rådande majoritetsförhållandena,

att delegera beslut som inte kan anstå från kommunfullmäktige till kommunfullmäktiges presidium,

att kommunstyrelsen får disponera 5 mnkr för extraordinära insatser i syfte att minska konsekvenserna av Covid-19 smittspridning,

att ovanstående medel tas från kommunens resultat, samt

att alla ovanstående beslut upphävs samma dag som Krisledningsnämnden avaktiveras.

Beskrivning av ärendet

Med anledning av Covid 19 och det nya coronaviruset har kommunen aktiverat krisledningsgruppen och följer nogsamt de beslut och rekommendationer som fattas nationellt.

Regeringen har, på inrådan av Folkhälsomyndigheten, beslutat att förbjuda sammankomster med över 500 deltagare. För övriga sammankomster rekommenderar myndigheten att riskbedömningar görs för att utvärdera eventuella risker och för att kunna vidta riskreducerande åtgärder.

Utgångspunkten är att alla ärenden som kan anstå bör anstå. Beslut som enligt lag måste tas inom vissa tidsramar ska tas till beslut.

Vilka ska fatta de nödvändiga besluten?

Enligt kommunallagen kan nämnd och styrelse delegera till presidiet, ett utskott, en ledamot eller ersättare att besluta på nämndens vägnar i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. Detta gäller alla ärenden utom:

- Ärenden som avser verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet
- Framställningar eller yttranden till kommunfullmäktige, liksom yttranden där nämndens eller fullmäktiges beslut har överklagats.
- Ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt
- Ärenden som enligt lag eller annan författning inte får delegeras.
- I vissa ärenden som anges i särskilda föreskrifter. Lag (2007:68)

En nämnd får uppdra åt ordförande, eller annan ledamot som nämnden utsett, att besluta på nämndens vägnar som är brådskande så att nämndens avgörande inte kan avvaktas.

Enligt kommunallagen ska fullmäktige meddela föreskrifter om vem som ska fullgöra ordförandes uppgifter när varken ordförande eller vice ordförande tjänstgör (Kommunallagen (KL) Kap.6 § 16)

Sammanträden på distans

Fullmäktige ska besluta i vilken utsträckning ledamöter får delta i en nämnds sammanträden på distans. Deltagande på distans ska, enligt KL5 kapitel § 38a, ske om fullmäktige beslutat att så får ske, och om det sker på ett sätt som gör att samtliga deltagare kan se och höra varandra och delta på lika villkor. I kommunallagen finns det inget som hindrar att presidiet genomför mötet på distans, via telefon eller t ex Skype.

Kommunledningskontoret har tidigare gått ut med rekommendationer till nämnderna:

- Avstå från nämndsmöten av hänsyn till riskgrupper under en period.
- Nämnden bör fatta beslut om att delegera ärenden till presidiet som måste fattas för att säkerställa att verksamheterna kan uppfylla grundläggande behov hos kommunens invånare.
- Återrapportering av fattade beslut i presidiet, sker genom upprättade protokoll, vid nästkommande nämndsmöte. Ordförandebeslut rapporteras vid nästkommande, enligt gällande praxis. (KL. Kap.7 § 35)
- Presidiet beslutar om formen för beslutsmöten. (distans, telefon, Skype eller fysiskt möte)
- Nämndsekreterare förbereder beslutsmötet enligt formalia och för protokoll, som anslås på kommunens anslagstavla.

- Förvaltningsledningarna går, tillsammans med nämndens ordförande igenom vilka beslutsärenden som måste tas den närmaste tiden, och lägger upp en plan för vilka beslutsärendena är, när beslutsmötet ska vara.
- Budget, mål för verksamheterna samt tertialrapport är beslutsärenden som ska tas av nämnd enligt gällande tidsplan, men som kan delegeras till presidiet, då budgetförslaget kan revideras i november 2020.

På väldigt kort tid har konsekvenserna av Covid-19 slagit fort och hårt. Förutom den oro som uppstår för den egna och andras hälsa har det nya Coronaviruset fått stora konsekvenser för handel, näringsliv och näringsidkare. Med det som bakgrund föreslås att kommunstyrelsen får disponera 5 mnkr att användas till insatser i syfte att mildra effekterna där det finns möjlighet att göra så.

Socialt perspektiv

I ett socialt perspektiv kan det vara av stor vikt att medel disponeras för att mildra effekter där det är möjligt. Att minska sammankomster och mötesdeltagare och därmed riskreducera så långt det är möjligt, kan bidra till ökad trygghet, även om det är i det lilla perspektivet.

Ekologiskt perspektiv

Ingen påverkan

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Regeringen har utlovat ersättning för insatser i samband med Covid-19. Alla insatser som genomförs inom befintliga ramar, utöver de ramar som idag finns och genom eventuellt beslut om att tilldela 5 mnkr till extraordinära insatser, kommer att återsökas när möjlighet ges till det.

Lars Liljedahl
Kommundirektör

Petra Norberg
t.f. kanslichef



Kommunstyrelsen

Nämndsekreterare förbereder beslutsmötet enligt formalia och för protokoll, som anslås på kommunens anslagstavla.

Förvaltningsledningarna går, tillsammans med nämndens ordförande igenom vilka beslutsärenden som måste tas den närmaste tiden, och lägger upp en plan för vilka beslutsärendena är, när beslutsmötet ska vara.

Budget, mål för verksamheterna samt tertialrapport är beslutsärenden som ska tas av nämnd enligt gällande tidsplan, men som kan delegeras till presidiet, då budgetförslaget kan revideras i november 2020.

På väldigt kort tid har konsekvenserna av Covid-19 slagit fort och hårt. Förutom den oro som uppstår för den egna och andras hälsa har det nya Coronaviruset fått stora konsekvenser för handel, näringsliv och näringsidkare. Med det som bakgrund föreslås att kommunstyrelsen får disponera 5 mnkr att användas till insatser i syfte att mildra effekterna där det finns möjlighet att göra så.

Socialt perspektiv

I ett socialt perspektiv kan det vara av stor vikt att medel disponeras för att mildra effekter där det är möjligt. Att minska sammankomster och mötesdeltagare och därmed riskreducera så långt det är möjligt, kan bidra till ökad trygghet, även om det är i det lilla perspektivet.

Ekologiskt perspektiv

Ingen påverkan

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Regeringen har utlovat ersättning för insatser i samband med Covid-19. Alla insatser som genomförs inom befintliga ramar, utöver de ramar som idag finns och genom eventuellt beslut om att tilldela 5 mnkr till extraordinära insatser, kommer att återsökas när möjlighet ges till det.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-03-19