
2021-§ 210

Dnr: KS.2021.0525

Fastighetsförvärv -SOLHÖJDEN 9, Siemenshallen

Beskrivning av ärendet

Finspångs kommun har av Siemens Energy AB blivit erbjuden att förvärva fastigheten Solhöjden 9 (Siemenshallen). Fastigheten har en markareal om 4 889 kvadratmeter och är bebyggd med en idrottshall om 1 015 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1962 och innehåller gymnastiksal och omklädningsrum. Den obebyggda delen av fastigheten innehåller parkeringsplatser och grönytor.

Förvaltningen har genomfört en besiktning av fastigheten och kan konstatera att byggnadens skick är relativt gott. Förvaltningen gör dock den bedömningen att avsättning behöver göras för vissa underhålls- och reinvesteringsbehov.

Bedömningen är att belysningsarmaturer behöver bytas ut samt att underhållsåtgärder avseende målning och plåtarbeten behövs i närtid. Bedömd kostnad 800 tkr. I övrigt saknar byggnaden värmeåtervinning i befintlig ventilationsanläggning men uppfyller kraven för och har godkänd OVK. (obligatorisk ventilationskontroll) Förvaltningens bedömning är att den behöver åtgärdas inom 5 år. Åtgärden kostnadsberäknas till 1,5 mkr +/- 500 tkr. (2021)

Fastighetsägaren Siemens Energy AB har låtit genomföra en extern värdering av fastigheten vilken visar ett värde av 2,6 miljoner kronor. (SVEFA auktoriserad fastighetsvärderare).

Behovsbedömning

Idrottshallen används idag av Finspångs kommuns skolor och då primärt av Högalids skolan. Idrottshallar har en ständig hög efterfrågan. Allmänt kan man säga att lokalbrist inom idrottsundervisning skapar stora utmaningar avseende schemalagningen. Timplanen för idrottsundervisning inom grundskolan innehåller idag 600 timmar. Siemenshallen har varit ett nödvändigt tillskott för skolverksamheten och skulle på ett negativt sätt påverka skolverksamheten om den inte var disponibel för skolundervisning. Utöver detta finns ett stort behov av lokalyta för föreningsidrott inom ett flertal olika idrotter.

Ett förvärv av Siemenshallen säkerställer en del av det behov som både skol- och fritidsverksamheten efterfrågar. Förvaltningen föreslår att Siemenshallen förvärvas av Siemens Energy AB enligt bedömt marknadsvärde 2,6 miljoner kronor.

Ekonomi

Fastighetens värdering är 2,6 miljoner kronor inkluderat förvärvskostnader blir investeringen 2,71 miljoner kronor. Direkta investeringar i fastigheten är 0,8 miljoner kronor.

Driftmässig påverkan på kommunens ekonomi är 548 tkr varav 238 tkr är kapitaltjänstkostnader och 310 tkr avser driftkostnader. Förvaltningen har utrett

den interna fördelningen av driftkostnaderna. Bedömningen är att sektor utbildning och ledningsstab är interna hyresgäster.

Årskostnad fördelas enligt självkostnadsprincipen 548 tkr till fastighetens hyreskostnader. Varav förvaltningen föreslår en fördelning Sektor utbildning 40 % och ledningsstab 60 %.

Fördelningsmodellen bygger på en uthyrning om 90 timmar per vecka.

Sektor utbildning har idag en hyreskostnad för lokalen med ca 60 tkr vilken avräknas i fördelningsunderlaget.

Kommunfullmäktiges beslut

1. Att Finspångs kommun förvärvar Solhöjden 9 från Siemens Energy AB för köpeskillingen 2,6 mkr exklusive transaktionskostnader
2. Att medge att investering med 3,512 mkr för köp och reinvestering av fastigheten och som finansieras inom 2022 års fastighets investeringsram
3. Att fastställa förelagt köpeavtal
4. Att Internhyresavtal upprättas med sektor utbildning och ledningsstab
5. Att ramjustering sker för sektor utbildning med 159 tkr och ledningsstab med 329 tkr
6. Att uppdra till förvaltningen att bereda nytt namn på byggnaden
7. Att paragrafen justeras omedelbart

Justeras:



Berit Martinsson (S)



Rune Larsson (M)



Marie Johansson (KD)