

Kommunstyrelsen

Fastighetsöverlåtelse mellan Ånge kommun och Ånge Fastighets- och Industri AB

Förslag till beslut

Kommunförvaltningen föreslår koncern- och finansutskottet föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. Försälja fastigheten Ånge Ånge 30:11 (Posthuset) till Ånge fastighets och industri AB om 18,5 miljoner kronor
2. Överlåta befintliga hyreskontrakt till ny fastighetsägare
3. Teckna hyresavtal mellan Ånge kommun och Ånge fastighet och industri AB gällande gymnasieutbildningen på samma hyresnivå som idag gäller internt inom kommunen.

Ärendet i korthet

Fastighetsöverlåtelse mellan Ånge Kommun och Ånge fastighets och industri AB (ÅFA) för att renodla fastighetsförvaltningen hos respektive aktör.

Förvaltningens övervägande

I ägardirektiven för ÅFA framgår att bolaget ska handha kommunens fastighetsförvaltning och att bolaget har till uppgift att bedriva verksamheten på ett koncernriktigt effektivt sätt inom följande tre tydliga skilda verksamhetsområden:

- Bostäder
- Näringslivs- och industrilokaler
- Verksamhetslokaler

Ånge kommun äger idag fastigheten Ånge Ånge 30:11 (Posthuset).

Fastigheten är i dagsläget uthyrd till externa intressenter samt att kommunens gymnasieskola bedriver undervisning i en del av fastigheten. Fastighetens vakansgrad ligger omkring 13,8 % beräknat på uthyrningsbar yta.

Fastigheten har genomgått löpande renoverings och underhållsåtgärder och den bedöms vara i relativt gott skick. Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie underhåll har identifierats.

För att fastigheten fortsatt skall hålla god standard samt att mer aktivt jobba med fastighetsförvaltning av fastigheten och vakansgraden bedömer kommunförvaltningen att koncernvinster skulle uppnås genom att Åfa övertar ägandet av fastigheten.

Fastigheten har genomgått reparations och underhållsåtgärder kopplat till befintliga hyresgäster och fastigheten har per den 20250430 ett bokfört värde om 11,5 mkr.

Ett marknadsvärde är dock betydligt högre för fastigheten pga. det relativt låga vakansläget och fastighetens skick. Svefa AB har besiktat fastigheten och belyst fastighetens uthyrningsläge och driftsnetto samt gjort en oberoende värdering av fastigheten. I sitt värdeutlåtande daterat 20250122 bedöms fastigheten ha ett marknadsvärde om 18,5 mkr utifrån gällande värderingsmetoder.

De befintliga externa hyresgästerna har giltiga hyreskontrakt som indexregleras enligt marknadsmässiga grunder och vid en försäljning överlåtes de till den nya fastighetsägaren. För kommunens gymnasieutbildning finns inget undertecknat kontrakt, då ägare och utförare är samma huvudman. Dock finns en kommunintern överenskommelse som reglerar den hyra som belastar utbildningsverksamheten. Denna internhyra ska vara densamma som hyran mellan Ånge kommun och Ånge fastighet och industri AB.

Ånge kommuns vision

Vi är en plats för alla, med närhet till natur och gemenskap. Här ger näring och engagemang kraft till en levande bygd.

Fokusområde Hållbar vardag

Ej tillämbart

Fokusområde Hållbar hälsa

Ej tillämbart

Fokusområde Hållbar gemenskap

Effektivt utvecklande av kommunkoncernens lokalbestånd kan bidra till att nya företag ges möjlighet att etablera sig i kommunen samt skapa förutsättningar för befintliga bolag att vidareutvecklas.

Fokusområde Hållbar kompetens

Ärendet skapar möjlighet för ett bättre förvaltande av fastigheten vilket leder till ökad attraktiviteten för lokalerna och detta kan gynna företagandet i kommunen. Ånge fastighets och industri AB har bättre förutsättningar att vidareutveckla lokalerna och attrahera nya företag samt utveckla de befintliga verksamheterna.

Fokusområde Hållbar natur

Genom att vidareutveckla kommunkoncernens lokaler finns bättre förutsättningar att använda lokalerna på ett ekologiskt hållbart sätt. Utvecklingen och lagstiftning för industriverksamhet ändras löpande och ett aktivt fastighetsförvaltande krävs för att möta morgondagens villkor.