

Arvika Fastighets AB

Plats och tid Sammanträdesrummet Gunnern, Arvika stadshus
Onsdag den 23 april 2025 klockan 08:50 – 10:50

Beslutande ledamöter Lars-Ove Jansson (S), ordförande
Ulf Jonsson (C), 1:e vice ordförande § 27 - 31
Håkan Axelsson (M), 2:e vice ordförande
Maryna Bialesta Vilhelm (S)
Farah Awad (S)
Sven-Erik Håfström (M)
Gert Raiml (V)
Susanne Engstad (ArvP)

Övriga närvarande Micael Engstig, VD
Sven-Inge Eriksson, vice VD
Christer Afverberg, byggprojektledare § 27 - 28
Ida Nilsson, sekreterare

Justerare Gert Raiml
Justerings plats och tid Digitalt den 28 april 2025
Paragrafer § 23 - § 31

Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.

Protokollets förvaringsplats Arvika stadshus

Arvika Fastighets AB

Innehåll

Ärende	Sida
Val av justerare.....	3
Fastställande av dagordning.....	4
Föregående protokoll.....	5
VD-rapport.....	6
Försäljning av fastigheten Arvika Hamnen 1:6.....	8
ROT-renovering Taserudsgymnasiet.....	9
Övriga frågor.....	10
Nästa styrelsemöte.....	11
Studiebesök Sävsjögården.....	12



Arvika Fastighets AB

Paragraf 23

Dnr

Val av justerare

Styrelsens beslut

Styrelsen utser Gert Raiml att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen har att utse en justerare som tillsammans med ordförande ska justera dagens protokoll.



Arvika Fastighets AB

Paragraf 24

Dnr

Fastställande av dagordning

Styrelsens beslut

Styrelsen fastställer dagordningen.

Sammanfattning av ärendet

Dagordningen presenteras för styrelsen.



Arvika Fastighets AB

Paragraf 25

Dnr AFAB/2025:4

Föregående protokoll

Styrelsens beslut

Styrelsen tar del av föregående mötesprotokoll från den 25 mars 2025 och lägger det med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Föregående mötesprotokoll från den 25 mars 2025 presenteras för styrelsen.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s protokoll från den 25 mars 2025



Arvika Fastighets AB

Paragraf 26

Dnr AFAB/2025:5

VD-rapport

Styrelsens beslut

1. Styrelsen tar del av VD-rapporten och beslutar, att i det fall resultatet överstiger budget så förs medel till bolagets underhållsbudget under förutsättning att bolaget når avkastningsmålet.
2. VD-rapporten läggs med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

VD Micael Engstig presenterar VD-rapporten tillsammans med vice VD Sven-Inge Eriksson.

Allmänt/Marknad

Vi har en fortsatt hög och stabil uthyrningsgrad. 63 (42) outhyrda lägenheter ligger i olika faser i hyressystemet. Det noteras vissa svårigheter att hyra ut i Dottevik, vilket sannolikt beror på osäkerhet kring eventuell ROT-renovering.

Förvaltning/utveckling

Kostnadsberäkning för ROT/ombyggnad av Taserudsgymnasiet är klar och beslutsprocess i frågan går vidare i bolag och förvaltning inklusive godkännande av Kommunfullmäktige.

Arbete fortgår med förslag på ROT-renovering av Dottevik vita sidan. Samrådsfasen med hyresgäster och hyresgästförening är genomförd. Upphandling av partneringentreprenör pågår. Ett förslag med åtgärder och kostnadsberäkning planeras vara klar till styrelsemöte i juni.

Smedberg etapp I löper fortfarande enligt plan. Beräknat slutdatum är halvårsskiftet 2025.

Ombyggnation Höglunda löper fortfarande enligt plan. Beräknat slutdatum är sept. 2025.

Ombyggnation av förskolan Sävsjögården till LSS-boende fortgår enligt plan. Beräknat slutdatum maj 2025.

Inget nytt att rapportera för lokalförsörjningsplan. Förslag på riktlinjer ska presenteras för Kommunstyrelsen.

Ekonomi/personal

Resultat för mars-februari presenteras på mötet.

Inom park arbetas det med rekrytering/uppstart av årets säsongsanställda samt några rekryteringar med anledning av pensionsavgångar.



Arvika Fastighets AB

Beslutsunderlag

Muntlig redovisning av VD Micael Engstig och vice VD Sven-Inge Eriksson den 23 april 2025
VD-rapport AFAB april 2025



Arvika Fastighets AB

Paragraf 27

Dnr AFAB/2025:14

Försäljning av fastigheten Arvika Hamnen 1:6

Styrelsens beslut

1. Styrelsen beslutar försälja fastigheten Arvika Hamnen 1:6 för en köpeskilling om 8.200.000 kronor till ett av hyresgästen nystartat aktiebolag, under förutsättning att försäljningen godkänns av Kommunfullmäktige.
2. Styrelsens ordförande Lars-Ove Jansson och VD Micael Engstig ges i uppdrag att teckna nödvändiga handlingar för försäljningens genomförande.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten har hyrts av Bröderna Olsson AB i 25 år. Hyresgästen har anmält intresse att förvärva fastigheten. Fastighetsägaren har ställt sig positiv till att diskutera en försäljning. Som underlag för en prisdiskussion har båda parter ställt sig bakom ett värdeutlåtande från Svefa AB per 2025-02-24. Värdeutlåtandet gäller fastigheten som helhet där huvudbyggnader bekostats av fastighetsägaren och tillbyggnader och komplementbyggnader bekostats av hyresgästen. Utifrån värdeutlåtandet för hela fastigheten och med hänsyn taget till hyresgästens insatser i fastigheten har parterna enats om en köpeskilling om 8.200.000 kronor.

Försäljningen av fastigheten bedöms vara en fråga av principiell karaktär eller av större vikt där, i enlighet med ägardirektivet, Kommunfullmäktiges godkännande ska inhämtas.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 15 april 2025
Värdeutlåtande SVEFA 2025-02-24

Arvika Fastighets AB

Paragraf 28

Dnr AFAB/2025:15

ROT-renovering Taserudsgymnasiet

Styrelsens beslut

1. Styrelsen godkänner förslag på ROT-renovering av Taserudsgymnasiet till en kostnad av 290.000.000 kronor exklusive moms, under förutsättning av Kommunfullmäktiges godkännande och att den nya hyresnivån inarbetas i strategisk plan 2026-2028.
2. Finansiering sker genom upptagande av lån.

Sammanfattning av ärendet

Taserudsgymnasiet är byggt i etapper under 1963-1986. Den tekniska livslängden är uppnådd och skolan behöver ROT-renoveras för att kunna fortsätta att användas. Under ett antal år har processer pågått där fastighetsägare, verksamhet och konsulter arbetat fram förslag på ROT-renovering i kombination med vissa funktionsförändringar. Aktuellt förslag tillgodoser verksamhetens behov och säkerställer skolans framtida drift. I korthet innebär förslaget:

- Ny huvudentré
- Samordning av gemensamma teorisalar
- Optimering av programytor
- Samlad elevhälsa
- ROT-renovering innebärande:
 - Ny ventilation med återvinning
 - Nytt vatten- och avloppssystem
 - Delvis ny el
 - Delvis nytt värmesystem
 - Nytt tak med tilläggsisolering
 - Ny brandcellsindelning
 - Nya ytskikt

Byggkostnad beräknas till 290.000.000 kronor exklusive moms (ca 16.000 kr/kvm) och byggtiden beräknas till 3 år. Hyrestillägget beräknas till 12.080.000 kr/år och kommer fasas in stegvis under perioden 2026-2029.

ROT-renovering av Taserudsgymnasiet bedöms vara en fråga av principiell karaktär eller av större vikt där, i enlighet med ägardirektivet, Kommunfullmäktiges godkännande ska inhämtas.

Beslutsunderlag

Muntlig redovisning av VD Micael Engstig och byggprojektledare Christer Afverberg den 23 april 2025
Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 15 april 2025



Arvika Fastighets AB

Paragraf 29

Dnr AFAB/2025:7

Övriga frågor

Sammanfattning av ärendet

Inga övriga frågor.



Arvika Fastighets AB

Paragraf 30

Dnr

Nästa styrelsemöte

Sammanfattning av ärendet

Nästa styrelsemöte är den 17 juni 2025.



Arvika Fastighets AB

Paragraf 31

Dnr

Studiebesök Sävsjögården

Sammanfattning av ärendet

Efter styrelsemötet deltar ledamöterna i ett studiebesök på Sävsjögården.

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: LARS-OVE JANSSON
TID: 2025-04-23 15:42:01 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _099faad11399023013cbb28858d830b318



NAMN: GERT RAIML
TID: 2025-04-24 13:03:21 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _094dd962f1fd3a2c258bf8249f3a5653a9



NAMN: IDA ULRIKA CECILIA NILSSON
TID: 2025-04-28 07:46:12 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _087effc5ef05d1ff90a5bb4e342cfac9e0



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2025-04-28 07:46:20 +02:00
Ref: 211777SE
www.comfact.se



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)