

## **TjustFastigheter AB**

### **Tid**

16 april 2024 klockan 13:00 – 16:00

### **Plats**

Rådhusalen, Rådhuset Västervik

### **Protokollsnummer och omfattning**

Protokoll nummer 3, §§ 31–50

### **Beslutande**

Hans Gustavsson, ordförande

~~Tomas Kronståhl, vice ordförande~~

Eva Ahlström

Christer Carlsson

Jens Jackowski

Torbjörn Bäckrud

~~Elisabet Johansson~~

~~Thomas Svensson~~

Lage Henning

### **Övriga närvarande**

Andreas Horste, VD

Fredrik Johansson, Teknikchef

Agneta Henriksson, Ekonomichef

Pia Jurell, VD-stöd

Linnea Nilsson, sekreterare

Pontus Lindblom, Utvecklingschef på Näringslivsavdelningen – deltar vid § 36

Per Sjöstrand, Utvecklingsledare på Näringslivsavdelningen – deltar vid § 36

### **Protokollet undertecknas av**

Hans Gustavsson, ordförande

Linnea Nilsson, sekreterare

Christer Carlsson, justerare

**Ärendelista 16 april 2024**

§31	Mötets öppnande		4
§32	Upprop		5
§33	Val av justerare		6
§34	Godkännande av dagordningen		7
§35	Godkännande av föregående protokoll	2024/14	8
§36	VD informerar		9
§37	Ärenden som initierats på styrelsekonferensen 15–16 april	2024/24	10 - 11
§38	Affärsplan för TjustFastigheter AB 2024 - Beslut	2024/23	12
§39	Budget 2025 och ekonomisk planering 2026–2027 - uppdrag till bolagen i budget- Beslut	2023/222	13
§40	Programhandling avseende Karstorp parkering - godkännande av programhandling - Beslut	2024/30	14 - 15
§41	Programhandling avseende Karstorp Fotboll - godkännande av programhandling - Beslut	2024/31	16
§42	Fotografen 8 - godkännande av investering - Beslut	2024/9	17 - 18
§43	Blankaholm Sport- /Aktivitetshall - godkännande av investering - Beslut	2024/10	19 - 20
§44	Arenan - ändring av programhandling Arena Bökensved - Beslut	2023/31	21
§45	Bussen - Lunnargatan - Västervik - godkännande av programhandling - Beslut	2024/32	22
§46	Teknikavdelningen informerar		23
§47	Rapporter		24
§48	Övriga frågor		25
§49	Nästa möte		26

§50 Avslutning

27

TFAB § 31

## **Mötets öppnande**

Ordförande Hans Gustavsson hälsar alla välkomna till dagens styrelsemöte och förklarar mötet öppnat.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 32

## **Upprop**

Upprop görs och närvarande vid dagens styrelsemöte är:

Hans Gustavsson, ordförande

Eva Ahlström

Christer Carlsson

Jens Jackowski

Lage Henning

Thorbjörn Bäckrud

Andreas Horste

Agneta Henriksson

Fredrik Johansson

Pia Jurell

Linnéa Nilsson

Per Sjöstrand

Pontus Lindblom

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 33

## **Val av justerare**

### **Styrelsen beslutar**

Att välja Christer Carlsson som justerare för dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 34

## **Godkännande av dagordningen**

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 35

## **Godkännande av föregående protokoll**

Diarienummer: 2024/14

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.



TFAB § 36

### **VD informerar**

Inbjudna till dagens styrelsemöte är Pontus Lindblom, utvecklingschef och Per Sjöstrand, utvecklingsledare på Näringslivsavdelningen. Pontus Lindblom och Per Sjöstrand informerar styrelsen om hur näringslivsavdelningen arbetar, hur näringslivsavdelningen är uppbyggd, vad deras uppdrag är samt hur man ser på utvecklingen och framtiden. Pontus Lindblom och Per Sjöstrand lämnar lokalen efter sin presentation.

VD Andreas Horste informerar styrelsen om Ellen Keyskolan om var vi står i den processen och framtiden kring fastigheten.

Styrelsen informeras om Fotografen 7 – Elevhemmet i Gamleby om var i vi står i den processen och hur arbetet framåt ser ut.

VD Andreas Horste informerar styrelsen om Kunskapskällan 5 – Västerviks Gymnasium om hur man ligger till i den arbetsprocessen gällande det ärende som finns på fastigheten.

Vid styrelsemöte 2024-03-01 lyftes frågan om att närvarolistan ska vara underlag för den ersättning som styrelsen får i arvoden. VD Andreas Horste informerar om att bolaget ska gemensamt med kommunkoncernen hitta en lösning där styrelseledamöterna ska rapportera sin tid.

Nyhetsbrev för april 2024 har skickats ut med information om pågående arbete och aktuella projekt inom TjustFastigheter AB:s verksamhetsområde.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjligheten att ställa frågor. Styrelsen tackar för mycket givande och intressant information.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 37

## **Ärenden som initierats på styrelsekonferensen 15-16 april - Beslut**

Diarienummer: 2024/24

### **Sammanfattning av ärendet**

Under två dagar har styrelsen tillsammans med ägarna och tjänstemän fokuserat på handlingsplaner för bolagets fastigheter och de projekt och utmaningar som bolaget står inför.

### **Följande ärenden kom upp på styrelsekonferensen:**

#### **1. Avyttra Blankaholms sporthall**

Under konferensen har styrelsen och tjänstepersoner diskuterat framtiden kring Blankaholms sporthall.

#### **2. Föreningservice**

Under konferensen lyftes frågan om hur vi kan förbättra servicen till våra föreningsliv.

#### **3. Lokaler och försörjningsplan**

Styrelsen har tillsammans med tjänstepersoner och ägare diskuterat effektiviseringen av lokalerna, både inom det egna beståndet samt inom hela kommunen.

### **Förslag till beslut**

#### **1. Avyttra Blankaholms sporthall**

Styrelsen föreslår att bordlägga ärendet och ger VD i uppdrag att se över möjligheter gällande fastigheten och återkoppla till styrelsen löpande samt när beslutsunderlag föreligger.

#### **2. Föreningservice**

Styrelsen ger VD i uppdrag att ta med sig frågan till styrgruppen för vidare dialog.

#### **3. Lokaler och försörjningsplan**

Styrelsen ger VD i uppdrag att lyfta frågan i styrgruppen gällande lokalförsörjningsplan över kommunens samtliga lokaler samt att initiera en inventering av lokalerna i kommunen.

§ fortsättning

## **Styrelsen beslutar**

### **1. Avyttra Blankaholms sporthall**

Att bordlägga ärendet och ger VD i uppdrag att se över möjligheter gällande fastigheten och återkoppla till styrelsen löpande samt när beslutsunderlag föreligger.

### **2. Föreningservice**

Att ge VD i uppdrag att ta med sig frågan till styrgruppen för vidare dialog.

### **3. Lokaler och försörjningsplan**

Att ge VD i uppdrag att lyfta frågan i styrgruppen gällande lokalförsörjningsplan över kommunens samtliga lokaler samt att initiera en inventering av lokalerna i kommunen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 38

## **Affärsplan för TjustFastigheter AB 2024 - Beslut**

Diarienummer: 2024/23

### **Sammanfattning av ärendet**

Styrelsen har under styrelsekonferensen getts möjlighet att tillsammans med VD och ägarna diskutera och lämna synpunkter på förslag till Affärsplan 2024 för TjustFastigheter AB.

### **Förslag till beslut**

VD föreslår

Att anta redovisad Affärsplan 2024 för TjustFastigheter AB.

### **Styrelsen beslutar**

Att anta redovisad Affärsplan 2024 för TjustFastigheter AB.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Affärsplan 2024

TFAB § 39

**Budget 2025 och ekonomisk planering 2026-2027 - uppdrag till bolagen i budget- Beslut**

Diarienummer: 2023/222

**Sammanfattning av ärendet**

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-25 § 73 som en del av sin budgetberedning att ta fram förslag som bygger på långsiktighet och analys enligt nedan:

*Bolagen ska genomlysna sina verksamheter för att ta fram åtgärder som stärker kassaflödet och minskar effekterna av ränteavdragsbegränsningarna ur ett koncernperspektiv.*

Uppdraget överlämnas till de kommunala bolagen för yttrande till Kommunstyrelsen senast 2024-05-16.

**Förslag till beslut**

VD föreslår

Att ge delegation till presidiet för att besvara remissen.

**Styrelsen beslutar**

Att ge delegation till presidiet för att besvara remissen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen

TFAB § 40

## **Programhandling avseende Karstorp IP parkering - godkännande av programhandling - Beslut**

Diarienummer: 2024/30

### **Sammanfattning av ärendet**

Förfrågan från samhällsbyggnadsenheten på utökade parkeringsmöjligheter runt Karstorps IP. Verksamheter som utnyttjar parkeringen är atletklubben, orienteringsklubben, fotbollsklubbarna samt förskolan. Sedan har vi allmänheten som utnyttjar löparspåret och friluftsområdet runtom i skogen.

Under den varma årstiden så utnyttjar även skolarna gräsmattorna, löparbanorna samt friluftsområdet för orientering. Behovet att utöka parkeringsplatser är stort tidvis när de olika idrotterna utövas samtidigt.

Kravställningen är om vi kan utöka antalet parkeringsplatser samt cykelplatser med tak.

Förslaget är att vi tar gräsytan öster om omklädningsrummen till parkeringsplats. Ytan är ca 2500 kvm. Parkeringen grusas och förses med P-räcke. Belysningsstolpar monteras på den nya ytan. Cykelparkeringen planeras mellan atletklubben och omklädningsrummen så att de kan utnyttjas av alla.

TjustFastigheter AB köper ca 2 500m<sup>2</sup> mark av kommunen för att få plats med utökad parkeringsyta.

VMEAB kommer att montera laddare för bilar samtidigt vi bygger konstgräsplanen samt iordningställer parkering. Den bästa placeringen för de nya laddarna är i hörnet av den nya parkeringen mot omklädningsrummen. Laddstationerna måste vara monterade före 30/6–24 för att erhålla ansökta bidrag.

### **Förslag till beslut**

VD föreslår,

Att godkänna programhandlingen.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna programhandlingen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

§ fortsättning

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet  
Programhandling Karstorps IP

TFAB § 41

## **Programhandling avseende Karstorp Fotboll - godkännande av programhandling - Beslut**

Diarienummer: 2024/31

### **Sammanfattning av ärendet**

Förfrågan från samhällsbyggnadsenheten på utökade spelmöjligheter på Nyhagenplanen.

Idag utnyttjas delar av ytan till ungdomsfotbollen. Gräsytan är idag mycket ojämn.

Förslaget är att vi bygger en 11-manna plan med ensidig tvärlutning.  
Vi kommer att använda oss av matjorden som har sparats från konstgräsprojektet.

Om- och nydragning av befintligt bevattningssystem. TjustFastigheter AB köper ca 2 500m<sup>2</sup> mark av kommunen för att få plats med en utökad plan.

### **Förslag till beslut**

VD föreslår,

Att godkänna programhandlingen.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna programhandlingen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet  
Programhandling Karstorps fotboll



TFAB § 42

## **Fotografen 8 - godkännande av investering - Beslut**

Diarienummer: 2024/9

### **Sammanfattning av ärendet**

Socialförvaltningens sjuksköterskor och rehabpersonal i Gamleby har idag sina lokaler på Hagnäsgården. Övriga delar av Hagnäsgården inhyser idag ett Särskilt boende. Detta boende kommer under våren avlägsnas då ett nytt Särskilt boende i Gamleby står färdigt.

Lokalerna på Hagnäsgården har med detta som utgångspunkt senaste åren varit eftersatta gällande underhåll. De lokaler som sjuksköterskor och rehabpersonal använder har vid flera tillfällen drabbats av vattenskador som inneburit stora arbetsmiljöbrister.

Omklädningsrum finns i källarplan och där har det ofta varit problem med avloppsnätet vilket inneburit obehag för personalen.

I samråd med Västerviks Bostads AB har man tittat på alternativ och då erbjudits Fotografen 8 på Gundelvägen 3 i Gamleby enligt denna programhandling.

TjustFastigheter AB beslutade 2024-02-02 § 11 om att godkänna programhandlingen.

2024-03-11 § 59 tog kommunstyrelsen beslut om att godkänna hyresavtal enligt redovisad programhandling gällande Fotografen 8 i Gamleby med en årshyra om 890 000 kr.

2024-04-08 § 45 tog kommunfullmäktige beslut om att godkänna hyresavtal enligt redovisad programhandling gällande Fotografen 8 i Gamleby med en årshyra om 890 000 kr.

### **Förslag till beslut**

VD föreslår,

Att godkänna investeringen i enlighet med redovisad programhandling.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna investeringen i enlighet med redovisad programhandling.

§ fortsättning

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet  
Fotografen 8 – godkännande av investering.

TFAB § 43

## **Blankaholm Sport- /Aktivitetshall - godkännande av investering - Beslut**

Diarienummer: 2024/10

### **Sammanfattning av ärendet**

Befintlig hall är utdömd, av skäl som fuktskador, stora energikostnader och ålder. Dessutom upplevs hallen alldeles för stor för nuvarande verksamhet.

Behovet av sporthall/aktivitetshall har ändrats från endast idrott/sport, till aktiviteter för samhället i övrigt. Önskemålet är en mindre hall med bättre energivärde och lägre kostnader, med ett kök som kan användas till aktiviteter för samhällsföreningen.

Målsättningen är att kunna bygga en mindre aktivitetshall på del av den befintliga gräsplanen i anslutning till den gamla hallen. Vinsten med det är att nya byggnaden kommer upp ca 1–1,5 meter högre, och vi bygger bort det nuvarande problemet med vatten/fukt som förekommer på ytan där den gamla hallen ligger i dag.

Uppvärmning kommer ske via bergvärme som förser vattenburen golvvärme.

TjustFastigheter AB beslutade 2024-02-02 § 12 om att godkänna programhandlingen.

2024-02-12 § 41 tog kommunstyrelsen beslut om att godkänna att kommunstyrelsen får teckna hyresavtal med TjustFastigheter AB med en årshyra upp till 1 167 000 kr exklusive moms baserat på ett 15-årigt hyreskontrakt, samt

att uppdra åt kommunstyrelsen att via kommundirektören förhandla med TjustFastigheter AB i frågan om hyresavtal inom ovan redovisade ekonomiska ramar.

2024-02-26 § 27 tog kommunfullmäktige beslut om att godkänna att kommunstyrelsen får teckna hyresavtal med TjustFastigheter AB med en årshyra upp till 1 167 000 kr exklusive moms baserat på ett 15-årigt hyreskontrakt, samt

att uppdra åt kommunstyrelsen att via kommundirektören förhandla med TjustFastigheter AB i frågan om hyresavtal inom ovan redovisade ekonomiska ramar.

§ fortsättning

**Förslag till beslut**

VD föreslår,

Att godkänna investeringen i enlighet med redovisad programhandling.

**Styrelsen beslutar**

Att godkänna investeringen i enlighet med redovisad programhandling.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Blankaholm Sport- och aktivitetshall – godkännande av investering.

TFAB § 44

## **Arenan - ändring av programhandling Arena Bökensved - Beslut**

Diarienummer: 2023/31

### **Sammanfattning av ärendet**

Denna ändring av tidigare fastställd programhandling är framtagen av TjustFastigheter AB på uppdrag av styrgruppen för arenaprojektet under ledning av kommunstyrelsens ordförande.

Tillägget syftar till och redovisar möjliga byggtekniska åtgärder och förändringar för att minska arenans produktions- och framtida hyreskostnad utan att göra avkall på dess avsedda funktion i väsentliga delar.

### **Förslag till beslut**

VD föreslår

Att godkänna ändringen av programhandlingen.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna ändringen av programhandlingen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet  
Ändring av programhandling – Arena Bökensved

TFAB § 45

## **Bussen - Lunnargatan - Västervik - godkännande av programhandling - Beslut**

Diarienummer: 2024/32

### **Sammanfattning av ärendet**

Behovet är att byta ut det befintliga tillträdesskyddet som inte uppfyller kommande krav och funktioner för samhällsviktiga verksamheter. Fastigheten saknar helt ett inbrottslarm samt det befintliga passagesystemet är av äldre kortläsarteknik (Prox EM125kHz) som går att manipuleras.

Tillträdesskyddet skall utformas som ett integrerat säkerhetssystem med ingående passage- och larmsystem. Skaldörrar förses med taggläsare som går att tidsstyra med tidkanaler. Inbrottslarmet samt alla ingående dörrar i passagesystemet skall gå att styras från en grafisk larmmanöverpanel. I larmmanöverpanel skall man grafiskt se statusen på dörrarna, öppna/stängda. Vid hotsituationer skall besöksentrén kunna låsas med en enkel manöver.

Målsättningen är att säkra tillträdesskyddet i lokalerna så att det uppfyller dagens och kommande behov. I de lokaler där det bedrivs samhällsviktig verksamhet skall skalskyddet vara så skyddat att ingen obehörig ska kunna passera det utan att systemet larmar för obehörig passage.

### **Förslag till beslut**

VD föreslår

Att godkänna programhandlingen.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna programhandlingen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet  
Programhandling Bussen

TFAB § 46

### **Teknikavdelningen informerar**

Teknikchef Fredrik Johansson har under styrelsekonferensen informerat styrelsen om kommande, pågående och avslutade projekt. Styrelsen har fått ta del av efterkalkyler på projekt som är avslutade eller som är i slutskedet av projektet.

Vid dagens styrelsemöte informerar teknikchef Fredrik Johansson styrelsen om fastigheter där det finns solceller installerade, vad det betyder för bolagets verksamhet och resultat.

Styrelsen får vid dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 47

## **Rapporter**

Ekonomichef Agneta Henriksson redogör för ekonomirapport 2024-03-31.

## **Styrelsen beslutar**

Att godkänna rapporten.

Beslutet är elektroniskt justerat.



TFAB § 48

### **Övriga frågor**

VD Andreas Horste redovisar information gällande tidsplanen med arbetet med ägarstyrning och ägardirektiv. Informationen skickas ut till styrelsen efter styrelsemötet.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB§ 49

## **Nästa möte**

Nästa styrelsemöte äger rum fredag den 31 maj 2024.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 50

## **Avslutning**

Ordförande Hans Gustavsson tackar för två mycket givande, trevliga och effektiva konferensdagar och förklarar dagens styrelsemöte avslutat.

Beslutet är elektroniskt justerat.