

David Grind

Kommunstyrelsen

Ingående av upplåtelseavtal för förvärv av bostadsrättslägenheter i Östra Mörbylund (Invernesshöjden)

Ärende

I det exploateringsavtal som tecknats för genomförandet av detaljplanen för Östra Mörbylund har kommunen förbehållits rätten att förvärva ett antal lägenheter av exploatören. Syftet är att bidra till kommunens bostadsförsörjning för kommunala ändamål. Lägenheterna kommer att utgöra ett LSS-boende med servicelägenheter. Kommunen tecknade bokningsavtal för 12 lägenheter efter beslut i kommunstyrelsen den 1 oktober 2018 (§ 100), förhandsavtal för 12 lägenheter efter beslut i kommunstyrelsen den 21 september 2020 (§ 123) samt tilläggsavtal för fem lägenheter efter beslut i arbetsutskottet den 15 februari 2021 (§ 7).

Föreliggande ärende rör de slutliga avtalen för förvärv av bostadsrättslägenheterna. Efter godkännande av upplåtelseavtalen erlägger kommunen en dellikvid, totalt 2 410 000 kronor. Vid tillträdet erlägger kommunen slutlikvid, totalt 32 490 000 kronor. Kommunen har tidigare erlagt 1 200 000 kronor i förskott.

Den totala köpeskillingen för lägenheterna är 36 100 000 kronor. Månadsavgifterna för lägenheterna ligger mellan 3 000 kronor och 3 500 kronor samt 4 500 kronor för det som blir personalutrymme.

Tillträde till lägenheterna är planerade till november 2021.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige godkänner upplåtelseavtal för 12 bostadsrättslägenheter inom projektet Invernesshöjden i Mörbylund.
2. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra förvärvet.
3. Kommunfullmäktige överlämnar lägenheterna till fastighetsnämnden för förvaltning när kommunen har tillträtt lägenheterna.

David Grind

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände den 19 juni 2017 (§ 52) ett exploateringsavtal mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Sjukhuset 9 och 10, nedan kallad Exploatören, för genomförande av detaljplan för Östra Mörbylund. Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige den 19 juni 2017 (§ 53) och detaljplanen vann laga kraft den 1 juli 2017 då inga överklaganden inkommit.

I exploateringsavtalet har kommunen bland annat förbehållits rätten att köpa ett antal lägenheter för att bidra till kommunens framtida behov av bostäder. Kommunen har rätt att köpa 22–24 lägenheter av de över 400 lägenheter som exploatören planerar att bygga inom projektet. Antalet bostäder är satt utefter det lokalbehov som socialkontoret bedömer behövs framöver inom nyproduktion, men utan att andelen kommunala lägenheter blir för stor i varje enskilt område. Exploatören bygger ut området etappvis och i den första etappen får kommunen möjlighet att förvärva 12 bostadsrätter. Avsikten är att de 12 lägenheter som avses i detta ärende ska inrymma det befintliga serviceboendet som idag ligger vid Nora torg.

Kommunen tecknade bokningsavtal för 12 lägenheter efter beslut i kommunstyrelsen den 1 oktober 2018 (§ 100), förhandsavtal för 12 lägenheter efter beslut i kommunstyrelsen den 21 september 2020 (§ 123) samt tilläggsavtal för fem lägenheter efter beslut i arbetsutskottet den 15 februari 2021 (§ 7).

Kommunledningskontorets utredning

Inom exploateringsprojektet Östra Mörbylund har kommunen möjlighet att köpa 22–24 bostadsrätter i exploatörens projekt Invernesshöjden. Området byggs ut etappvis och i den första etappen av fyra har kommunen erbjudits att köpa lägenheter. Kommunens bedömning är att 12 lägenheter i ett serviceboende behövs i denna etapp. Av dessa lägenheter är 11 avsedda för boende medan den tolfte lägenheten ska användas som gemensamhetslokal och personalutrymme för serviceboendet. Avsikten är att flytta det befintliga serviceboendet vid Nora torg som idag omfattar 6 bostäder till det nya serviceboendet i Östra Mörbylund. Totalt innebär serviceboendet i Östra Mörbylund en utökning av antalet platser med 5 bostäder. Serviceboendet vid Nora torg har varit en temporär lösning och uppfyller inte helt socialkontorets krav på serviceboende. Nyttjandet av bostäderna vid Nora torg efter det att boendet flyttat till Mörbylund får utredas vidare tillsammans med socialkontoret.

Kommunledningskontoret har i dialog med tekniska kontorets fastighetsavdelning och socialkontoret tagit ställning till vilka lägenheter som ska köpas i denna etapp. Enheten kommer bestå av 11 små bostadslägenheter på cirka 41–53 kvm (10 tvårumslägenheter och 1

David Grind

trerumslägenhet) och en något större lägenhet (tre rum) som är tänkta att användas gemensamt av boende och personal. Köpeskillingen uppgår till cirka 2,6–4,65 miljoner kronor per lägenhet och avgiften beräknas bli cirka 3 000–4 500 kr/månad inklusive värme och vatten. Därtill kommer räntekostnader för kommunens investering samt kostnader för drift och underhåll.

Upplåtelseavtalen är de slutliga avtalen för förvärv av bostadsrättslägenheterna och är bindande för kommunen. Efter godkännande av upplåtelseavtalen erlägger kommunen en dellikvid, totalt 2 410 000 kronor. Vid tillträdet erlägger kommunen slutlikvid, totalt 32 490 000 kronor. Kommunen har tidigare erlagt 1 200 000 kronor i förskott.

Tidplan för avtal och kostnader:

År	Avtal	Kostnad för totalt 12 lägenheter
2018	Bokningsavtal	Depositionsavgift 360 000 kronor
2020	Förhandsavtal	Förskottsbetalning 1 200 000 kr
2021	Upplåtelseavtal	Handpenning, dellikvid, 10% av köpeskillning, totalt 3 610 000 kronor (förskott räknas av)
2021	Tillträde	Köpeskillning totalt ca 36,1 miljoner kronor, där ovan redan erlagda kostnader får räknas av.

Ekonomiska konsekvenser

Köpet av lägenheterna kommer inte belasta årets resultat eftersom det är en investering utan kommer istället öka kommunens tillgångssida i balansräkningen. Efter köpet kommer investeringen att överföras till anläggningsregistret och påföras fastighetsnämndens budget avseende hyresintäkter samt kostnader för drift och underhåll och kapitalkostnader för investeringen. Kapitalkostnaderna blir omkring 360 000 kronor per år baserat på en internränta om 1 procent.

Kommunen har i slutet av mars månad 2021 över 200 miljoner kronor i likvida medel. Investeringen om 36,1 miljoner kronor kan finansieras med dessa likvida medel. Om kommunen behöver låna pengar för köpet skulle det bli till en årlig kostnad om 100 000 kronor per år (36 mnkr x ca 0,3% låneränta via Kommuninvest)

Den totala årsavgiften för lägenheterna uppgår till 475 000 kronor per år.

David Grind

Bostadsrätterna kommer efter köpet att förvaltas av fastighetsnämnden genom tekniska kontorets fastighetsavdelning och hyras ut till socialnämndens verksamhet.

Johan Lindberg
KommundirektörDavid Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Ingående av upplåtelseavtal för förvärv av bostadsrättslägenheter i Östra Mörbylund (Invernesshöjden)
2. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 01.1001.-2021-02-24
3. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 01.1102.-2021-02-24
4. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 01.1202.-2021-02-24
5. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 01.1302.-2021-02-24
6. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 01.1402.-2021-02-24
7. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 03.1101.-2021-02-24
8. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 04.1001.-2021-02-24
9. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 04.1004.-2021-02-24
10. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 04.1106.-2021-02-24
11. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 04.1206.-2021-02-24
12. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 04.1306.-2021-02-24
13. Upplåtelseavtal - 2021-01-22 - Invernesshöjden-Lgh 04.1406.-2021-02-24
14. Stadgar för Brf Inverness 1
15. Ekonomisk plan för Brf Inverness 1
16. Arbetsutskottets beslut 2021-02-15 § 7



David Grind

17. Kommunstyrelsens beslut 2020-09-21 § 123
18. Kommunstyrelsens beslut 2018-10-01 § 100
19. Kommunfullmäktiges beslut 19 juni 2017-06-19 § 53
20. Kommunfullmäktiges beslut 19 juni 2017-06-19 § 52

Expedieras
Fastighetsnämnden
Socialnämnden
Aros Bostad AB