

Malin Hultman

kommunstyrelsen

## 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 sociala ändamål. Exploatören har påbörjat försäljning i första etappen av fyra inom projektet kallat Invernesshöjden. Kommunen har reserverat tolv lägenheter inom den första etappen. Det serviceboende som idag finns vid Nora torg med åtta hyresgäster kommer att flyttas till de nya lägenheterna och serviceboendet utökas då med tre ytterligare platser. Den tolfte lägenheten kommer att användas som gemensamhetslokal och personalutrymme för serviceboendet. Det första steget i köpprocessen är att bokningsavtal tecknas för lägenheterna. En bokningsavgift tas ut på totalt 30 tkr per lägenhet, totalt 360 tkr. När byggnationen kommit längre ska slutgiltiga förhandsavtal och överlåtelseavtal för bostadsrätterna tecknas. Då erläggs också handpenning respektive slutlig betalning av köpeskillingen. Den totala köpeskillingen för de 12 lägenheterna kommer att bli ca 36 miljoner kr och investeringen behöver tas med i kommande års budget. De slutgiltiga upplåtelseavtalen som är bindande ska godkännas av kommunfullmäktige vid ett senare tillfälle.

### Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner bokningsavtal och depositionsavtal för 12 bostadsrättslägenheter inom projektet Invernesshöjden i Mörbylund.

### Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2017-06-19 §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 2017-06-19 §53 och detaljplanen vann laga kraft 2017-07-01 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.

Malin Hultman

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 tolv bostadsrätter. Avsikten är att de tolv lägenheter som avses i detta ärende ska inrymma det befintliga serviceboendet som idag ligger vid Nora torg.

### **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 tolv lägenheter i ett serviceboende behövs i denna etapp. Av dessa lägenheter är elva 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 åtta bostäder till det nya serviceboendet i Östra Mörbylund. Totalt innebär serviceboendet i Östra Mörbylund en utökning av antalet platser med tre bostäder.

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 elva små bostadslägenheter på ca 41–53 kvm och en något större lägenhet som är tänkt att användas gemensamt av boende och personal. Köpeskillingen ligger på ca 2,6–4,65 miljoner kronor per lägenhet och avgiften beräknas ligga på ca 2 839–4 317 kr/månad inklusive värme och vatten. Därtill kommer räntekostnader för kommunens investering samt kostnader för drift och underhåll.

Bokningsavtalen är det första steget i den formella köpprocessen och innebär att exploatören reserverar lägenheterna för kommunens räkning. Bokningsavgiften är 30 000 kr per lägenhet och utgör en delbetalning av köpeskillingen. Bokningsavtalet är inte bindande och bokningsavgiften kan återfås fram till att förhandsavtal tecknas.

Urvalet har gjorts utifrån de preliminära ritningarna och även priserna är preliminära. Nästa steg i processen är att kommunen ska teckna förhandsavtal för lägenheterna med bostadsrättsföreningen och en förskottsbetalning på ca 100 tkr per lägenhet görs då till föreningen. När föreningens ekonomiska plan är godkänd och registrerad tecknas slutgiltiga upplåtelseavtal. Både förhandsavtalet och upplåtelseavtalet är juridiskt

Malin Hultman

bindande vilket bokningsavtalet inte är. De slutgiltiga upplåtelseavtalen ska godkännas av kommunfullmäktige.

Tidplan för avtal och kostnader:

År	Avtal	Kostnad för totalt 12 lägenheter
2018	Bokningsavtal	Depositionsavgift 360 tkr
2018– 2019	Förhandsavtal	Förskottsbetalning 1 200 tkr
2019	Upplåtelseavtal	Handpenning 10% av köpeskilling, ca 3 600 tkr
2020	Tillträde	Köpeskilling erläggs totalt ca 36 mnkr, där ovan redan erlagda kostnader får räknas av.

Förvärvet av bostadsrätterna finns inte i nuvarande finansieringsplan. Investeringen om 35 mnkr kommer att finansieras med nyupplåning. Kostnaden är inte resultatpåverkande. Räntekostnaden om köpet finansieras genom nyupplåning uppskattas till ca 750 tkr/år. Efter köpet kommer investeringen att överföras till anläggningsregistret och påföras fastighetsnämndens budget avseende hyresintäkter samt kostnader för drift och underhåll och räntekostnader för investeringen.

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

Åsa Heribertson  
KommundirektörDavid Grind  
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet  
Tjänsteutlåtande  
12 Bokningsavtal och 12 Depositionsavtal  
Ritningar

Expedieras  
Fastighetsnämnden  
Socialnämnden  
Aros Bostad AB