

**Handläggare**  
Royem Mohsin  
0850826733  
royem.mohsin@stockholm.se

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2018-05-22

## **Förvärv av sju bostadsrättslägenheter för gruppbofastad i projektet Hornsbergskvarteret på Kungsholmen.**

Inriktningsbeslut

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av sju bostadsrätter för användning som gruppbofastad i projektet Hornsbergskvarteret på Kungsholmen. I processen ingår att teckna en avsiktsförklaring med byggherren om kommande förvärv.

### **Sammanfattning**

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av sju bostadsrätter för användning som gruppbofastad i projektet Hornsbergskvarteret på Kungsholmen. En av lägenheterna kommer att användas som personal- och gemensamhetsyta.

Kungsholmens stadsdelsnämnd har genom beställning bett fastighetsnämnden att förvärva gruppbofastaden för att sedan hyra ut den till stadsdelsnämnden. Förväntat totalpris för gruppbofastaden uppgår till cirka 39 mnkr med en årsavgift på cirka 700 kr/kvm. Det faktiska priset fastställs i samband med förhandsavtalet. Priset sätts då efter rådande marknadspris och fastighetskontoret förvärvar bostadsrätterna till samma pris som övriga köpare. Gruppbofastadens yta uppgår till cirka 460 kvm. Stadsdelsnämndens hyra till fastighetsnämnden uppgår till cirka 1,7 mnkr per år beräknad enligt det preliminära priset ovan.

#### **Fastighetskontoret**

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850826733  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### **Utlåtande Bakgrund**

Nordvästra Kungsholmen genomgår en omvandling från industriområde till en stadsdel med tätare bebyggelse och mer blandat innehåll. Detaljplanen för Hornsbergskvarteren är en del av det program för utveckling som finns för Nordvästra Kungsholmen.

Hittills har det färdigställts 3 500 lägenheter inom stadsutvecklingsområdet och fram till omkring år 2025 kommer totalt 6 000 lägenheter byggas. När hela området är fullt utbyggt kommer 20 000 boende inrymmas.

### Fastighetsnämndens uppdrag

Enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning. Inom staden finns ett stort behov av flera bostäder med särskild service. Stadsdelsnämnderna har därför fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. I områden där det inte finns tillgång till hyresbostäder förvärvar staden istället bostadsrätter. I samband med nybyggnation i det egna stadsdelsområdet undersöker de olika förvaltningarna alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder.

När ett behov identifieras framförs ett krav till exploateringsnämnden som sedan tar hänsyn till detta vid exploatering och planarbete.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar bostadsrätter och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till en kostnadstäckande hyra. Fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och har fått detta uppdrag av kommunfullmäktige.

I processen ingår att teckna en avsiktsförklaring med byggherren om kommande förvärv.

För den kommande upplåtelsen av gruppboenden ska ett förhandsavtal och senare ett upplåtelseavtal tecknas mellan fastighetsnämnden och bostadsrättsföreningen.

Hyran till stadsdelsnämnden, som är beslutad i kommunfullmäktige den 10 juni 2003, består av tre delar; dels en kapitalkostnad som för närvarande motsvarar 3,25 % av insatsen, dels avgifter till bostadsrättsföreningen och slutligen en administrativ schablonkostnad om 100 kronor/kvm och år. Schablonen för den administrativa kostnaden har emellertid reviderats år 2018 till 190 kronor/kvm och år, under de tio första åren, därefter 275 kronor/kvm och år, från år 10 och framåt. Den administrativa schablonen indexregleras med KPI basår oktober 2017.

### Mål och syfte

Syftet med beslutet är att möjliggöra förvärv av gruppboenden för att sedan hyra ut dem till Kungsholmens stadsdelsnämnd.

#### Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850826733  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Utbyggnaden av fler LSS-boenden är en angelägen och högt prioriterad fråga för staden.

### Tidplan och organisation

Förväntad inflyttning sker år 2023/2024. Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetsnämnden ansvarar för finansiering samt förvärv av gruppboenden. Fastighetsnämnden ansvarar även för framtida förvaltning av gruppboenden.

### Ekonomi

Förväntat totalpris för gruppboenden uppgår till cirka 39 mnkr med en årsavgift på cirka 700 kr/kvm. Det faktiska priset fastställs i samband med förhandsavtalet. Priset sätts då efter rådande marknadspris. Gruppboendens yta uppgår till cirka 460 kvm varav cirka 50 kvadratmeter är kommunikationsytor. Fastighetsnämnden kommer att hyra kommunikationsytorna av bostadsrättsföreningen till en engångskostnad. Stadsdelsnämndens hyra för gruppboenden uppgår till cirka 1,7 mnkr per år enligt det preliminära priset från byggherren.

### Risker

Om försäljning av de övriga bostadsrätterna inte går enligt byggherrarnas tidplan finns en risk att byggstarten skjuts på framtiden och projektet blir försenat.

### Plan för uppföljning

Fastighetsnämnden avser att återkomma till fastighetsnämnden för godkännande av upplåtelseavtal och i förekommande fall förhandsavtal.

### Kontorets analys

Förvärvet bidrar till att tillgodose behovet av gruppboenden på Kungsholmen.

Slut

#### Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850826733  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-05-08
Jonas Uebel (Ansvarig)	2018-05-08