

Handläggare
Royem Mohsin
0850826733
royem.mohsin@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-06-19

Förvärv av nio bostadsrätter för servicebostad i Brf Agnes i Fruängen.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva nio bostadsrätter för serviceboende i Brf Agnes i Fruängen. I förvärvet ingår att teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att hyra ut gruppboendet till Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden beslutade den 22 maj att ge fastighetskontoret i uppdrag att förvärva nio stycken bostadsrätter för ändamålet serviceboende i kvarteret Agnes i Fruängen. Den totala köpeskillingen uppgår till cirka 28 mnkr och ytan uppgår till cirka 450 kvadratmeter. Fastighetsnämnden kommer att hyra ut serviceboendet till Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd till en kostnad om cirka 1,4 mnkr per år. I förvärvsprocessen ingår att fastighetsnämnden tecknar förhandsavtal och senare upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.

Utlåtande

Bakgrund

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd har i genomförandebeslut godkänt dess förvaltnings förslag om hyra för servicebostaden i Brf Agnes i Fruängen. Stadsdelsnämnden i Hägersten-Liljeholmen har genom beställning ombett fastighetsnämnden att förvärva servicebostaden. Fastighetsnämnden kommer sedan att hyra ut servicebostaden till Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

Åke Sundvall AB planerar att uppföra ett flerbostadshus med sadeltak i suterräng om 7-10 våningar fördelat på två huskroppar med totalt 45 lägenheter. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2016-12-15 och markarbetena förväntas påbörjas sommaren 2018 med inflyttning planerad till november 2019. Serviceboendet omfattar 9 lägenheter utspridda i huset.

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.

För den kommande upplåtelsen av servicebostaden 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

Förvärvet av servicebostaden bidrar till att uppnå Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnds behov av servicelägenheter.

Tidplan

Enligt den preliminära tidplanen ska inflyttning kunna ske under kvartal fyra år 2019.

Organisation

Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetsnämnden ansvarar för finansiering samt förvärv av servicebostaden. Fastighetsnämnden ansvarar även för framtida förvaltning av servicebostaden.

Ekonomi

Förväntat totalpris för servicebostaden uppgår till cirka 28 mnkr. Servicebostadens yta uppgår till cirka 450 kvm varav 87 kvadratmeter är gemensamhetslokal. Stadsdelens hyra uppgår till cirka 1,4 mnkr per år enligt nuvarande beräkningsmetod. I årshyran ingår inte förbrukningskostnader som till exempel media.

Risker

Om försäljningen av de övriga bostadsrätterna inte går enligt plan finns en risk att starten för byggnationen försenas, vilket medför att inflyttning kan komma att bli framflyttad.

Kontorets analys

Förvärvet av servicebostaden bidrar till att tillgodose efterfrågan av servicelägenheter i Hägersten-Liljeholmen.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-06-05
Jesper Sjöberg (Ansvarig)	2018-06-05