

Handläggare
Emma Hansen
Telefon: 0850827049

Till
Fastighetsnämnden
2021-12-14

Förvärv av 8 bostadsrätter för gruppbostad i bostadsrättsföreningen Nivå i Bromma

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva 8 bostadsrätter för användning som gruppbostad i bostadsrättsföreningen Nivå i Bromma. I förvärvet ingår att teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att hyra ut gruppboستaden till Bromma stadsdelsnämnd.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva 8 bostadsrätter, för ändamålet gruppbostad, i bostadsrättsföreningen Nivå i Bromma. Gruppboستaden består av 8 lägenheter varav 2 används för personal- och gemensamhetsyta. Den totala köpskillingen uppgår till cirka 24 mnkr och den totala ytan uppgår till 381 kvm LOA. Fastighetsnämnden kommer att hyra ut boendet till Bromma stadsdelsnämnd till en kostnad om cirka 500 tkr per år. I förvärvsprocessen ingår att fastighetsnämnden tecknar förhandsavtal och senare upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.

Ärendet

Bakgrund

Bromma stadsdelsnämnd har i genomförandebeslut godkänt dess förvaltnings förslag om hyra av gruppboستad i Brf Nivå. Stadsdelsnämnden i Bromma har genom beställning ombett fastighetsnämnden att förvärva gruppboستaden. Fastighetsnämnden kommer sedan att hyra ut gruppboستaden till Bromma stadsdelsnämnd.

Byggherren Besqab planerar att uppföra ett hus om 106 bostadsrätter på fastigheten Vandenbergh 10 i Brf Nivå i Bromma. Tillträde är beräknat till år 2024. Detaljplanen 2015-00382 vann laga kraft i oktober 2019, bygglovet beviljades september 2021 och markarbeten påbörjades under oktober 2021.

Gruppbestaden omfattar 8 lägenheter sammanbyggda till en enhet och består av 6 lägenheter i storleken 31-40 kvm, som av Bromma stadsdelsnämnd kommer hyras ut till boende. Två av lägenheterna utgör gemensamhetsytor för gruppbestaden samt personalytor.

Fastighetsnämndens uppdrag

Enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsvariation. Inom staden finns ett stort behov av ytterligare 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 gruppbestaden ska ett förhandsavtal och senare ett upplåtelseavtal tecknas mellan fastighetsnämnden och bostadsrättsföreningen.

Mål och syfte

Förvärvet av gruppbestaden bidrar till att uppnå Bromma stadsdelsnämnds behov av gruppbestäder och bidrar till kommunfullmäktiges mål om att fastighetsnämnden på uppdrag av stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behov av boenden för personer med funktionsvariation och för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt.

Tidplan

Enligt den preliminära tidplanen ska inflyttning kunna ske under kvartal 1 år 2024.

Organisation

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

Ekonomi

Förväntat totalpris för gruppbestaden uppgår till cirka 24 mnkr med en årsavgift på cirka 830 kr/kvm. Gruppbestadens totala yta uppgår till 381 kvm LOA. Stadsdelsnämndens hyra uppgår till cirka 500 tkr per år enligt nuvarande beräkningsmetod. Hyran till stadsdelsnämnden, beslutad av kommunfullmäktige, består av tre delar: dels en kapitalkostnad som för närvarande motsvarar 0,5 % av insatsen, dels avgifter till bostadsrättsföreningen och slutligen en administrativ schablonkostnad, för närvarande 198 kronor/kvm och år. Den administrativa schablonen indexregleras med KPI basår oktober 2018.

Risker

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

Kontorets analys

Förvärvet av gruppbestaden bidrar till att tillgodose efterfrågan av gruppbestäder i Bromma och bidrar därmed till kommunfullmäktiges mål om att fastighetsnämnden på uppdrag av stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behov av boenden för personer med funktionsvariation och för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-12-03
Lena Lien, Avdelningschef	2021-12-03