

Handläggare
Michael Bohman
Telefon: 0850826757

Till
Fastighetsnämnden
2022-02-22

Förvärv av 6 st bostadsrättslägenheter för gruppbostad i Brf Grönmyntan i Hässelby

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva 6 bostadsrätter för användning som gruppbostad i bostadsrättsföreningen Grönmyntan i Hässelby-Vällingby. I förvärvet ingår att teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att hyra ut gruppboستaden till Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva 6 bostadsrätter, för ändamålet gruppbostad, i bostadsrättsföreningen Grönmyntan i Hässelby-Vällingby.

Gruppboستaden består av 6 lägenheter varav 1 används för personal- och gemensamhetsyta. Den totala köpeskillingen uppgår till cirka 19,1 mnkr och den totala ytan uppgår till cirka 373 kvadratmeter.

Fastighetsnämnden kommer att hyra ut boendet till Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd till en kostnad om cirka 513 tkr per år. I förvärvsprocessen ingår att fastighetsnämnden tecknar förhandsavtal och senare upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

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

Ärendet

Bakgrund

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd har i genomförandebeslut godkänt dess förvaltnings förslag om hyra av gruppbostad i Brf Grönmyntan.

Stadsdelsnämnden i Hässelby-Vällingby har genom beställning ombett fastighetsnämnden att förvärva gruppbofastaden. Fastighetsnämnden kommer sedan att hyra ut gruppbofastaden till Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Byggherren PEAB AB planerar att uppföra tre flerbostadshus om 98 bostadsrätter i sitt projekt Grönmyntan i Hässelby-Vällingby. Tillträde är beräknat till kvartal 4 år 2023. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i Hässelby-Vällingby 2018-01-02.

Gruppbofastaden omfattar 6 lägenheter varav en lägenhet i form av en gemensamhetslokal om 103 kvadratmeter.

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 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 gruppbofastaden ska ett förhandsavtal och senare ett upplåtelseavtal tecknas mellan fastighetsnämnden och bostadsrättsföreningen.

Mål och syfte

Förvärvet av gruppbofastaden bidrar till att uppnå Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnds behov av gruppbofastäder och bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål 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 4 år 2023

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 19,1 mnkr med en årsavgift på cirka 740 kr/kvm. Gruppbestadens totala yta uppgår till 373 kvm varav 103 kvm är personal- och gemensamhetsytor. Stadsdelsnämndens hyra uppgår till cirka 513 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 byggstarten skjuts på framtiden och att projektet blir försenat.

Kontorets analys

Förvärvet av gruppbestaden bidrar till att tillgodose efterfrågan av gruppbestäder i Hässelby-Vällingby och bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål 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.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-02-09
Lena Lien, Avdelningschef	2022-02-09