



Fastighetspolicy för Stiftelsen Allmänna Barnhuset

Bakgrund

Stiftelsen Allmänna Barnhuset (nedan "**Stiftelsen**") driver en verksamhet som består i att utveckla och stödja metod- och kunskapsutveckling i syfte att stärka barn och ungdomar i socialt utsatta situationer. Verksamheten finansieras genom avkastningen från förvaltade tillgångar.

Inom sin kapitalförvaltning äger Stiftelsen de två fastigheterna Stockholm Geten 1 och Stockholm Fasaden 1. Geten 1 är belägen på Surbrunnsgatan 36/ Döbelnsgatan 50, Stockholm. Byggnaden inrymmer 59 bostadslägenheter samt kommersiella lokaler. Fasaden 1 är belägen på Pelargatan 19, Johanneshov, och inrymmer 53 bostadslägenheter och en kommersiell lokal. Stiftelsen har som ambition att hålla lägenheterna och lokalerna i fastigheterna uthyrda i mesta möjliga mån och att förvalta fastigheterna väl i syfte att ge en god värdetillväxt och en löpande avkastning.

Stiftelsen har ingen egen förvaltningsorganisation, utan har upphandlat driften och förvaltningen av sina fastigheter hos en extern förvaltare. Förvaltaren ansvarar för underhållsplan, ombyggnader, upphandling av driftåtgärder, löpande underhåll, administrerar och förmedlar lägenheter. Mer information om förvaltningen och kontaktuppgifter återfinns på Stiftelsens hemsida.

Stiftelsen är mån om att skapa och upprätthålla en god etik och ett högt förtroende för dess uthyrning av vakanta lägenheter i sina fastigheter. Sådana lägenheter ska därför erbjudas sökande i enlighet med denna fastighetspolicy.

Sökvillkor

För att söka bostad måste sökanden registrera sig enligt vad som närmare anges på Stiftelsens hemsida. En köregistrering gäller under den tid som anges på hemsidan. Därefter krävs årliga förnyelser för att ansökan fortsatt ska vara giltig.

Vakanta lägenheter fördelas efter kötid och enligt kriterierna nedan. En sökande som nekat erbjuden bostad två gånger tappar sin köplats.

Följande avvikelser från kösystemet görs inriktat mot unga vuxna:

- Lägenheter i fastigheterna som är 30 kvm eller mindre erbjuds för uthyrning genom Bostadsförmedlingen i Stockholm som särskilda ungdomslägenheter, se närmare om detta på <https://bostad.stockholm.se>. I fastigheterna finns totalt 26 lägenheter under 30 kvm. För dessa lägenheter ska hyresgästen, utöver de generella kraven nedan, vara 18 – 25 år vid söktillfället. Hyreskontraktet ska vara tidsbegränsat och som längst gälla tills hyresgästen fyller 25 år. Inget besittningsskydd ska gälla efter att kontraktstiden löpt ut.

Följande avvikelser kan göras från kösystemet i förhållande till Stiftelsens verksamhet:



- Stiftelsen äger rätt att hyra ut eller nyttja maximalt fem lägenheter för personer kopplade till Stiftelsens egen verksamhet som behöver arbetspendla. Uthyrning av sådana lägenheter ska ske på en begränsad tid om maximalt fyra år och gälla utan besittningsskydd. Hyresavtalet ska upphöra om behovet av arbetspendling upphör.

Personer som är eller under de senaste tre åren varit styrelseledamot eller anställd inom Stiftelsen äger inte rätt att ansöka om bostad hos Stiftelsen. Samma regler ska gälla även för gifta eller andra sammanboende med personen liksom barn, barnbarn eller någon som nämnda barn eller barnbarn sammanbor med. För att säkerställa efterlevnaden av dessa regler ska varje ny hyresgäst som hyr en vakant lägenhet lämna ett skriftligt intyg om att hyresgästen inte är eller under de tre senaste åren varit styrelseledamot eller anställd i Stiftelsen och inte heller närstående till sådan person enligt vad som anges ovan.

Stiftelsen äger rätt att nyttja vakanta lägenheter för tillfälligt boende i Stiftelsens lägenheter vid renovering eller ombyggnation. Behovet av sådana evakueringslägenheter ska i sådant fall dokumenteras för att kunna granskas av Stiftelsens revisor enligt nedan.

Grundläggande krav för uthyrning

Såväl sökanden som medsökanden ska uppfylla följande krav:

- ha fyllt 18 år
- ha svenskt personnummer eller samordningsnummer
- vara skötsam och skött sina åtaganden i nuvarande boende utan anmärkning och på begäran kunna visa goda referenser från nuvarande och tidigare hyresvärd
- själv, eller genom ombud, ha varit på eller deltagit i visning av lägenheten, om en sådan hållits
- för gemensamt kontrakt ska sökanden och medsökanden vara gifta eller sambor med äktenskapsliknande samlevnad
- ha för avsikt att använda lägenheten som permanentbostad samt stadigvarande bo och vara folkbokförd i lägenheten. På begäran ska sökanden kunna intyga att hyreskontrakt till annan hyresrätt eller rätt till boende i annan permanentbostad, som bostadsrätt eller villafastighet, har upphört eller kommer att upphöra i nära anslutning till tillträdet till den nya bostaden.

Under hela kontraktstiden ska hyresgästen ha en gällande hemförsäkring.

Stiftelsens godkännande av andrahandsuthyrning eller byte av lägenhet prövas i enlighet med gällande hyresavtal och lagstiftning.

Inkomstkrav och kreditvärdighet

En hyresgäst ska ha ekonomiska förutsättningar för att klara hyran för den sökta lägenheten. Detta innebär att bruttoinkomsten (dvs inkomst före beskattning) ska vara minst tre gånger så hög som hyran. Stiftelsen utgår från sökandens taxerade inkomst enligt Skatteverket. Stöd och ersättning såsom bostadsbidrag, studiebidrag, underhållsbidrag, sjukbidrag och barnbidrag bostadstillägg kan medräknas som inkomst. Däremot godkänns inte försörjningsstöd.

Gemensam inkomst med annan person kan läggas till grund endast i det fall hyresgästen har en maka/make eller sambo och de avser att bo tillsammans i ett parförhållande och ha gemensamt hushåll i lägenheten.



Hyresgästen får inte ha några betalningsanmärkningar uppkommen under de senaste 36 månaderna eller pågående skuldsanering.

För ungdomslägenheter kan Stiftelsen acceptera att en förälder ingår ett borgensåtagande för att kompensera en låg inkomst under studietid.

Oriktiga uppgifter

Om sökande har lämnat oriktiga uppgifter vid ansökan och/eller åberopat oriktiga intyg förlorar sökanden sin köplats och äger inte rätt till ny köplats under de närmast följande tre åren. Har sökande hunnit teckna hyreskontrakt med Stiftelsen leder de oriktiga uppgifterna till att Stiftelsen kan komma att säga upp hyresavtalet till upphörande och avflyttning. Lämnande av oriktiga uppgifter och intyg kan även leda till polisanmälan.

Efterlevnad av denna policy

För att säkerställa efterlevnaden av policyn och att uthyrning av lägenheter inte sker på felaktiga grunder eller är diskriminerande så har Stiftelsen beslutat att låta sin revisor granska den kölista som förs liksom de prövningar som görs av nya hyresgäster. Revisorn ska publicera sitt yttrande årligen i samband med att årsredovisningen lämnas för Stiftelsen.

Denna uthyrningspolicy har antagits av Stiftelsen Allmänna Barnhusets styrelse den 10 juni 2024.