



## **Försäljning av fastigheten Lund Najaden 1 till Slättö Projektutveckling AB**

### **Sammanfattning**

Efter kommunstyrelsens beslut den 1 november 2017 erhöll Slättö Projektutveckling 13 AB markanvisning för fastigheten Najaden 1 efter genomförd markanvisningstävling. Försäljning föreslås ske i två etapper efter avstyckning och att påbörjande av byggnation har skett inom respektive delfastighet. Förslag till köpekontrakt för vardera delfastigheten har nu upprättats. Inom Najaden 1 planeras för bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt.

### **Beslutsunderlag**

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 14 september 2018.  
Tekniska nämndens beslut den 22 augusti 2018, § 194.  
Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse den 14 juni 2018.  
Köpekontrakt del av fastigheten Najaden 1 – Etapp 1.  
Köpekontrakt del av fastigheten Najaden 1 – Etapp 2.  
Avtal lägenhetsarrende Najaden 1 - Etapp 1.  
Avtal lägenhetsarrende Najaden 1 - Etapp 2.  
Kommunstyrelsens beslut den 1 november 2017, § 344.

### **Barnets bästa**

Under planprocessen har hänsyn till barns och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Slättö ska uppföra bostadsrättslägenheter som bland annat kommer passa barnfamiljer bra. Husen kommer att ligga nära park, skola och förskola vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

### **Ärendet.**

### **Bakgrund**

Södra Råbylund kommer på sikt, när den planerade tredje detaljplaneetappen är utbyggd, innehålla uppåt 2 000 bostäder. Inom den andra etappen är snart alla kvarter anvisade eller sålda till

2018-09-14

Diarienummer

KS 2018/0656

någon aktör. Närmast Råbysjön pågår byggnation inom flera kvarter och endast ett par försäljningar kvarstår. Efter kommunens markanvisningstävling beslutade kommunstyrelsen den 1 november 2017 att godkänna markanvisning av fastigheten Najaden 1 till Slättö Projektutveckling 13 AB (Slättö). Slättö planerar att uppföra cirka 65 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus med underjordiskt parkeringsgarage. Byggstart är planerad år 2019.

För att fullfölja markanvisningens intentioner föreslås Najaden 1 säljas till Slättö. Ett försäljningsupplägg har tagits fram och förslag till köpekontrakt upprättats.

### **Försäljningsupplägg**

Slättö har förklarat att det är en fördel om fastigheten Najaden 1 avstyckas till två jämförliga byggrätter där byggstart och förvärv av respektive del kan ske successivt. Avstyckningen skulle innebära att Najaden 1 delas till två fastigheter och att förvärv och byggstart sker för de blivande fastigheterna var för sig. Respektive blivande fastighet ska bebyggas av Slättö med avsikten att bilda en bostadsrättsförening för vardera fastigheten. Med upplägget ges en mindre lägenhetsvolym för de blivande fastigheterna var för sig och Slättös säljkrav kan fortare uppnås. Därmed bedöms Slättö kunna säkerställa sin finansiering och påbörja byggnation tidigare.

Under tiden fram till dess att överlåtelse sker träffas arrendeavtal, ett vardera för de blivande fastigheterna. Arrendeavtalen anger att inom tiden för upplåtelsen ska Slättö ha påbörjat grundläggningsarbetena eller på annat sätt visat att påbörjande av byggnation har skett innan försäljning kommer att ske. Med grundläggningsarbeten avses gjutning av grundläggningsplattan eller motsvarande konstruktionsarbeten av underjordiskt garage.

Villkoret om påbörjande av byggnation gäller för de blivande fastigheterna var för sig för att säkerställa att byggnation påbörjas inom hela Najaden 1. Om påbörjande av byggnation och överlåtelse av en av delfastigheterna har skett kvarstår kommunens rådighet över den andra, tills dess att villkoret uppfyllts även där. Upplägget underlättar för Slättö att påbörja byggnation, men innebär också en uppsida för kommunen som kan bevaka byggstart inom Najaden 1 vid två tillfällen. Sammantaget bedöms upplägget möjliggöra för ett tidigare färdigställande av bostäder inom Najaden 1.

Kommunen ansöker om avstyckning av Najaden 1, som bekostas av Slättö, och undertecknar arrendeavtalen när beslut att godkänna försäljningen vunnit laga kraft. Arrendeavtalen kommer att tecknas samtidigt för delfastigheterna men med olika löptider.

2018-09-14

Diarienummer

KS 2018/0656

Arrendeavtalet för delfastigheten som ska påbörjas tidigare har en löptid på 12 månader och arrendeavtalet för den andra 24 månader.

### **Förslag till köpekontrakt**

Slättö har för avsikt att uppföra flerbostadshus med upplåtelseformen bostadsrätt. Köpeskillingen för Najaden 1 är satt till 38 100 000 kronor enligt lämnat pris i markanvisningstävlingen för Najaden 1.

Tekniska förvaltningen har tagit fram förslag till köpekontrakt för de två fastigheterna som avses bildas efter avstyckning av Najaden 1, ett för vardera blivande fastigheten. Avsikten är att de blivande fastigheterna ska motsvara varandra beträffande storlek på byggrätt. Det är dock i dagsläget osäkert om fastighetsbildning kan komma att ske på så sätt att de nybildade fastigheternas byggrätt blir exakt densamma. Med anledning härav föreslås en köpeskillning som kan räknas fram med den beräkningsgrund som framgår av förvaltningens förslag på köpekontrakt. Efter det att lagakraftvunnen fastighetsbildning har skett, kan belopp för respektive fastighet enkelt fastställas med stöd i köpehandlingens beräkningsmodell. Sammantaget kommer köpeskillingen för de två avstyckade fastigheterna att uppgå till 38 100 000 kronor.

### **Kommunstyrelsen föreslås besluta**

att godkänna försäljning av de blivande fastigheterna, som i dag utgör Najaden 1, var för sig till Slättö Projektutveckling 13 AB (559140-6250), eller helägt dotterbolag och i huvudsak på de villkor som framgår av tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse och i ärendet liggande avtalsförslag med en sammanlagd köpeskillning om 38 100 000 kronor motsvarande 4 667 kronor/kvm bruttototalarea.

Carin Hillåker  
Tf. kommundirektör

Jesper Jacobsson  
Chefsjurist/Administrativ chef

*Beslut expedieras till:*  
Tekniska nämnden  
Kommunkontoret, administrativa avdelningen  
Slättö Projektutveckling 13 AB  
Akten