



Ann Sundin  
Mark och värdering  
Telefon: 08-508 261 63  
ann.sundin@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-02-09

## **Försäljning av jord- och skogsegendomen Högantorp i Salems kommun till Aktiebolaget Carl Söderberg.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtalet rörande försäljning av jord- och skogsegendomen Högantorp i Salems kommun för 68,5 miljoner kronor till Aktiebolaget Carl Söderberg.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

### **Bakgrund**

Exploateringskontoret påbörjade under hösten 2011 en försäljning av jord- och skogsegendomen Högantorp i Salems kommun. Försäljningen av Högantorp är ett led i att fullgöra kommunfullmäktiges beslut om att avyttra mark utanför kommungränsen.

Jord- och skogsegendomen Högantorp består av fastigheterna Högantorp 2:1, Högantorp 3:2, Högantorp 3:7, Högantorp 3:8. Ladvik 3:2, Lideby 2:1, Lundby 1:2 i Salems kommun samt Högantorp 1:19 i Södertälje kommun. Högantorp ligger på en udde i Mälaren väster om Salem och omfattar totalt 512 ha varav 458 ha produktiv skog och 9 ha jordbruksmark, resterande mark utgörs av impediment och vägar. Byggnadsbeståndet består av en mangårdsbyggnad med två flyglar, fyra hus för sommarboende samt ekonomibygnader som utgörs av en större lada, traktorgarage, pumphus och en äldre kvarn. Beskrivning finns i bilaga 1.

---

Bilaga 1: Beskrivning inkl karta

Bilaga 2: Undertecknat köpeavtal

Alla byggnader är upplåtna med lokal- eller bostadsavtal. Jordbruksmarken är upplåten med arrendeavtal och jakten är upplåten med jakträttsavtal.



Herrgårdsbyggnaden med flyglar har tidigare hyrts ut till Statens Institutionsstyrelse som bedrivit vårdverksamhet. Verksamheten är flyttad till Ekerö och avtalet är uppsagt och upphör 2013-12-31. Byggnaderna står idag tomma och är i stort behov av renovering.

Mäklarfirmen Areal har fått kontorets uppdrag att genomföra försäljningen av Högantorp på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 68 500 000 kr och det var totalt 17 intressenter.

Köpare är Aktiebolaget Carl Söderberg. Exploateringskontoret har upprättat ett köpeavtal, som är godkänt och undertecknat av båda parter men villkorat av exploateringsnämndens godkännande. Köpeavtalet innehåller villkor av sedvanligt slag (bilaga 2). Sedvanlig vandelsprövning av köparen är genomförd av kontoret.

Aktiebolaget Carl Söderberg äger angränsande jord- och skogsbruksfastighet och köparen ser köpet som ett tillskottsförvärv som kommer förvaltas för framtida generationer. Aktiebolaget Carl Söderberg bedriver liksom staden ett långsiktigt och hållbart skogsbruk samt har uthyrning av byggnader.

### **Tidsplan**

Tillträde sker när exploateringsnämndens beslut att godkänna försäljningen har vunnit laga kraft. Köpeavtalet är villkorat av exploateringsnämndens beslut senast den 30 juni 2012.

### **Ekonomi**

Försäljningen påverkar exploateringsnämndens driftbudget både på kostnads- och intäktssidan och ger framtida minskade nettointäkter om ca 600 tkr /år exklusive kapital, underhåll och förvaltningskostnader. Intäkter från upplåtelser på Högantorp uppgår till 360 tkr/år. Hyresavtalet på herrgården med flyglar genererar en årlig intäkt på drygt 1,4 miljoner. Hyresgästen har sagt upp avtalet för avflyttning per den 31 december 2013. Byggnaderna har ett omfattande renoveringsbehov och bedöms vara svåra att hyra ut.

De skogliga intäkterna varierar över tiden på Högantorp. Det generella driftsnettot över hela exploateringsnämndens skogsinnehav uppgår till ca 150 kr/m<sup>3</sup>sk (skogskubikmeter) avverkningsbar tillväxt. På Högantorp är tillväxten per år ca 2600 m<sup>3</sup>sk/ha men enligt skogsbruksplanen är det förväntade uttaget för de kommande 10 åren ca 16 400 m<sup>3</sup>sk vilket medför att bedömd framtida minskning för exploateringsnämndens skogliga intäkter uppgår till ca 240 tkr/år.

Taxeringsvärdet för Högantorp uppgår till ca 24 miljoner kr. Fastigheten har ett bokfört värde om ca 6,4 miljoner kr varvid försäljningen ger upphov till en reavinst. Expertrådet behandlar ärendet den 1 februari 2012 (diarienummer E2012-385-66).

### **Miljökonsekvenser**

Kontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att staden avyttrar Högantorp. Det finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark och naturvårdsområden som ska förbli orörda. Inom fastigheten Högantorp finns områden med detaljplan avseende mark för golfbana, naturmark samt uppförandet av vårdbyggnad. Mark utanför detaljplan omfattas av översiktsplan och är klassad som jord- och skogsmark med natur och kulturvärden. Köparen är väl medveten om naturområden, detaljplaner samt Salems kommuns översiktsplaner.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat köpeavtal och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra erforderliga markförvaltningsåtgärder och slutföra försäljningen.

### **Slut**