

Beskrivning av

Brandalsund 1:1 m fl

Ytterjärna församling
Södertälje kommun



Detalj från vagnslider vid gårdscentrum

Beskrivning upprättad av Forum Fastighetsekonomi och omarbetad av Fastighetskontoret.

2008-10-31

SAMMANFATTNING

Brandalsunds gård, är en stor lantbruksegendom belägen vid Hallsfjärdens västra strand, ca 10 km söder om Södertälje och ca 40 km sydväst om Stockholm city. Egendomen har en god arrondering och är väl samlad i en stor ägofigur. Landarealen uppgår till ca 944 hektar, varav 563 hektar produktiv skogsmark, 67 hektar skogsimpediment, 231 hektar åkermark, 26 hektar bete/hagmark samt 57 hektar vägar, ledningar, tomtmark och övrig mark. Därtill kommer vattenområde i saltsjön och fyra insjöar på ca 260 hektar. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 68 500 skogskubikmeter. Bostadsbeståndet omfattar 11 permanentbostäder samt 4 sommartorp. Corps-de-logiet m fl byggnader är sedan tidigare avstyckade och sålda. Bostadshusens skick varierar mellan normalt skick och renoveringsobjekt. Ekonomibygnaderna är idag till stora delar uthyrda till andra verksamheter än jordbruksdriften och omfattar bl a en f d ladugård, en stor loge med spannmålstork, maskinhall, ett f d stall samt ett vagnslider, allt beläget vid gårdscentrum. På området finns också Orrlöts stugby, som består av 70 s k "Hultstugor" på "ofri grund". Orrlöt stugby ingår ej i försäljningen. Det totala taxeringsvärdet 2007 uppgår till 31 184 000 kr inklusive Orrlöt.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Stockholm kommun 1/1

Fastighetstyp Bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.

Läge och adress Värderingsobjektet, är en större lantbruksegendom belägen mellan E4:an och Hallsfjärden, ca 10 km söder om Södertälje och ca 40 km sydväst om Stockholm city. Fastigheten är väl samlad i ett skifte.

Arealer Den totala landarealen uppgår till ca 953 ha enligt fastighetstaxeringen men enligt skogsbruksplanen uppgår den till **944,3 ha**. Således en mindre avvikelse och skogsbruksplanens areal uppgifter bedöms som mer trolig.

Produktiv skogsmark	563,5 ha
Impediment	66,6 ha
Åkermark	231 ha Enligt EU-mätning
Betesmark	26 ha Enligt EU-mätning
<u>Tomtmark, vägar och övrig mark</u>	<u>57,2 ha</u>
Total areal	944,3 ha

Därtill kommer ca 260 ha vattenområde i Hallsfjärden, Vaskhusviken och i insjöarna Aglasjön, Lillsjön, "Andersbodasjön" och Lilla Lanaren.

Taxeringsvärde Brandalsund 1:1 och Ytterjärna-Berga 3:3 och 3:8 är samtaxerade som bebyggd lantbruksenhet (typkod 120). Det omräknade taxeringsvärdet för 2007 fördelar sig enligt följande:

Skogsmarksvärde	10 303 000 kr
Impediment	107 000 kr
Åkermarksvärde	6 286 000 kr
Betesmarksvärde	175 000 kr
Ekonomibyggnadsvärde	1 376 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde	2 953 000 kr
<u>Tomtmarksvärde</u>	<u>5 567 000 kr inkl. Orrlöt stugby</u>
Summa taxeringsvärde	26 767 000 kr

Brandalsund 1:7 och 1:10-11 samt 1:13-14 är taxerade som småhusenheter helårsbostäder för 1-2 familjer (typkod 220). Brandalsund 1:12 är taxerad som småhusenhet, tomtmark med byggnads-

värde < 50 000 kr. Det totala omräknade taxeringsvärdet för 2007 för de sex objekten fördelar sig enligt följande:

Bostadsbyggnadsvärde	2 092 000 kr
<u>Tomtmarksvärde</u>	<u>2 325 000 kr</u>
Summa taxeringsvärde	4 417 000 kr

Totalt taxeringsvärde 31 184 000 kr

Planförhållanden

Området berörs av detaljplan för Orrlöts stugby. Enligt Södertälje kommuns översiktsplan från 2004 berörs större delen av värderingsobjektet av riksintresse för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövärd samt av "Hänsyn natur och rekreation". Vid stranden mot Hallsfjärden råder strandskydd inom 100 meter. ÖP:n redovisar således ett skyddande/bevarande av pågående markanvändning inom stora delar av området. 43 fasta fornlämningar finns registrerade på fastigheten.

Servitut

Enligt utdrag ur fastighetsregistret belastas fastigheten av servitut för elledning mm, vägar, utrymme, område, vattenledning mm, tele, avlopp och starkström.

Gemensamh. anlägggn.

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheten andel i följande gemensamhetsanläggningar: Brandalsund GA:1, GA:2 och GA:5.

Samfälligheter

Enligt utdrag ur fastighetsregistret är samfällighetsutredning inte verkställd. Redovisningen är därför ofullständig.

Nyttjanderätter

Här sker en sammanställning av samtliga f n upplåtna nyttjanderätter och intäkter från dessa. OBS! Att hyrorna för resp. bostadshus också redovisas under resp. rubriker. Alla intäkter förutom de som belöper på bostadshus är exkl. moms (för bostadshus utgår ej moms).

Namn/område	Avtalstyp	Period	Ca intäkt kr/år
Henning Engdahl	Gårdsarrende	070314-120314	225 000
Jaktupplåtelse	Arrende	990701-080630	125 000
Mobilmast	Läg. arrende	041201-091130	21 300
S-tälje k:n, badplats	Anlåg.arrende	070901-080831	14 000
Arb.bostad 1, långa raden	Hysesavtal	Tillsvidare	39 600
Arb.bostad 2, långa raden	Hysesavtal	Tillsvidare	39 600
Arb.bostad 3, långa raden	Hysesavtal	Tillsvidare	39 600
Arb.bostad 4, långa raden	Hysesavtal	Tillsvidare	39 600
Hammarbacken 1, 2 läg.	Hysesavtal	Tillsvidare	64 200
Hammarbacken 2, 2 läg.	Hysesavtal	Tillsvidare	54 600
Hammarbacken 3, 2 läg.	Hysesavtal	Tillsvidare	58 600
Alby, Brandalsund 1:7	Hysesavtal	Tillsvidare	19 600
Ängstugan	Hysesavtal	Tillsvidare	27 700
Aglan	Hysesavtal	Tillsvidare	24 300
Sågstugan	Hysesavtal	Tillsvidare	11 600
Orrlöt, fritidsby	Arrende	861001-110930	20 248
Ängstugan, fd handelsbod	Lokalavtal	061001-090930	13 400
Tegeltorp	Lokalavtal	080801-130630	16500
Vallstugan, scoutstuga	Lokalavtal	061001-090930	6 400
F d stall	Lokalavtal	071001-100930	35 000
Sjöfartsverket, två fyrar	Anlåg.arrende	770101-771231	avgäldsfritt
Dagsaktuella intäkter/år, avrundat			870 000

Panträtsinnehavare	Utöver vad som framgår av fastighetsregistret har inte erhållits någon uppgift om panträttshavare.
Inteckningar	Fastigheterna belastas vid värdetidpunkten inte av några penningin-teckningar.
Anteckningar	Med inskrivningsdag 2002-10-24 finns intresseanmälan om arren-datorers rätt att förvärva arrendestället.
Övrigt, Trindborgen	På Trindborgsudden, längs ner i sydöstra hörnet av fastigheten finns en badplats som sköts av Södertälje kommun. Området är in-stängslat och arealen uppgår till ca 12 ha. Udden är mycket natur-skön med delvis sandstränder, ängsmarker och gles löv- och tall-skog samt en fornborg på norra udden. Området ingår i det av Sta-den upplåtna gårdsarrendet. Genom ”tyst överenskommelse” mel-lan Staden, arrendatorn och Södertälje kommun har kommunen disponerat området för friluftsliv. Tillfartsvägen till området un-derhålls av kommunen ensam. Såvitt känt är finns inget skriftligt avtal mellan kommunen och arrendatorn/Staden.

BESKRIVNING AV PERMANENTBOSTÄDER



Arrendatorsbostad från nordväst

Arrendatorsbostad (1) Beläget vid gårdscentrum, sydöst om ekonomibyggnaderna. 1,5-plans hus byggt på 1910-talet i plankstomme med mexitegelplattor och delvis locklistpanel på delvis torpargrund och delvis plintgrund under mansardtak belagt med 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning med kombipanna Albin Artic från 1997 (luftvärmepump tillhör arr.). Vatten från gårdens brunn. Avlopp till gårdens reningsverk. Boyta ca 130 kvm fördelad på 4 rum och kök, hallar, tvättstuga och badrum. Ingår i gårdsarrendet.

Vatten & avlopp

Vatten från borrhälsbrunn pumpas via vattentorn från avstyckningen Brandalsund 1:2 till alla bostadshus vid gårdscentrum och försörjer även andra hus som inte ingår i värderingen. Gården har en egen avloppsanläggning med reningsverk vilken försörjer alla hus vid gårdscentrum. Jordägaren har idag ett skötselavtal med BVP Mark & Fastighetsvård AB och betalar för skötsel och underhåll 45 500 kr/år exkl. moms.



Hammarbacken södra (2)

Hammarbacken södra Belägen ca 200 meter väster om ekonomibyggnaderna. Byggnadsyta ca 15 x 9 meter, plus utbyggnad gjord av hyresgäst. 1,5-plans hus byggt på 1910-talet i plankstomme med liggande träpanel på torpargrund under mansardtak belagt med plåttak i tegelimitation. 3-glas isolerfönster. Vattenburen uppvärmning med vedpanna med elpatron och separat elpanna i norra lägenheten. Vatten från gårdens brunn. Avlopp till gårdens reningsverk. Rymmer 2 lägenheter där den norra handikappanpassats av hyresgästen och innehåller 3 rum och kök, hall, badrum och tvättstuga. Den södra lägenheten rymmer 4 rum och kök. Uthyrd för totalt 64 200 kr/år.



Hammarbacken, mellan (3)

Hammarbacken (3)

Belägen strax norr om Hammarbacken södra. Byggnadsyta ca 11 x 9 meter. 1,5-plans hus byggt i början på 1910-talet i plankstomme med liggande träpanel på torpargrund under mansardtak i plåtimitation. 3-glas isolerfönster. Uppvärmning med direktverkande el på bottenvåningen och vedpanna på övervåningen. Vatten från gårdens brunn. Avlopp till gårdens reningsverk. Rymmer två lägenheter varav en på bottenvåningen innehållande 3 rum och kök och wc. På övervåningen 1 rum och kök samt dusch och wc. Uthyrd för totalt 54 600 kr/år.



Hammarbacken, norra (4)

Hammarbacken (4)

Belägen strax norr om Hammarbacken mellan. Byggnadsyta ca 15 x 9 meter. 1,5-plans hus byggt i början på 1910-talet i plankstomme med liggande träpanel på torpargrund under mansardtak i plåtimitation. 3-glas isolerfönster. Vattenburen uppvärmning med elpanna. Vatten från gårdens brunn. Avlopp till gårdens reningsverk. Rymmer två lägenheter varav den södra innehållande 4 rum och kök, tvättstuga, badrum och wc. Den norra 3 rum och kök och badrum. Uthyrd för totalt 58 600 kr/år. Vid norra gaveln ligger ett garage på ”ofri grund” som tillhör hyresgästen.

Övrigt

Väster om raden av Hammarbackens hus ligger en äldre tvättstuga och bastu som har inretts av en hyresgäst. En bit upp i skogen finns också ett äldre garage i putsad tegelstomme under pulpettak i plåt med byggnadsytan 17 x 4 meter. Hyrs av hyresgäst i Hammarbacken södra.



Tvättstuga



Garage



”Långa raden” (Brandalsund 1:10-14)

Långa raden (5)

Fyra bostadshus belägna på rad norr om ekonomibygnaderna. I mitten finns en gemensam förrådsbyggnad. Husen är byggda på 1910-talet i trästomme klädd med Colorock på torpargrund under tak av betongpannor förutom huset längst i söder som har 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning med kökspanna och elpatron. Vatten från gårdens brunn. Avlopp tid gårdens reningsverk. Varje hus har en boyta på ca 100 kvm fördelat på 3 rum och kök, hall, dusch och sep. wc. Husen är uthyrda för 39 600 kr/st och år.



F d skogvaktarbostaden (6)

F d skogvaktarbost. (6) Trevligt beläget i skogsbrynet ca 300 meter norr om ekonomibyggnaderna. Byggnadsyta ca 10 x 7 meter. 1,5-planshus byggt på 1910-talet i plankstomme med locklistpanel på torpargrund under mansardtak med 2-kupigt tegel. Renoverat 1970. Kopplade fönster. Uppvärmning med ved och oljepanna med elpatron från 1970. Vattnen från gårdens gemensamma brunn. Avlopp till gårdens reningsverk. Boyta ca 115 kvm fördelat på kök, sovrums, vardagsrum, hall, pannrum och wc på bottenvåningen. På övervåningen hall, badrum och två sovrums. Ingår i gårdsarrendet.



Aglan

Aglan

Beläget ca 1,2 km väster om gårdscentrum efter vägen mot Berga gård. Byggnadsyta ca 11 x 5,5 plus 4 x 4 meter. 1,5-plans hus byggt på 1910-talet i trästomme med fasadbeklädnad i masonite på torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Enkla fönster med lösa innerfönster. Vattenburen uppvärmning med vedpanna HP från 1964 samt öppen spis. Vatten från egen borrhälsbrunn på 98 meter. Avlopp till 3-kammarbrunn utan markbädd. Boyta ca 100 kvm fördelad på 4 rum kök och badrum Uthyrd för 24 300 kr/år.



Ängsstugan

Beläget ca 1 km sydväst om gårdscentrum på södersluttning med viss sjöutsikt. Byggnadsyta ca 9 x 7 meter. 1,5-plans hus byggt på 1910-talet i plankstomme med locklistpanel på torpargrund under mansardtak belagt med 2-kupigt tegel. Kopplade fönster. Uppvärmning med direktverkande el, kakelugn fungerar inte. Vatten från grävd brunn, ger enligt uppgift inte tillräcklig mängd. Avlopp till 3-kammarbrunn utan markbädd. Boyta ca 110 kvm fördelat på 3 rum och kök, hallar samt stort badrum med tvättstuga vidbyggt av hyresgästen på 70-talet. Uthyrd för ca 27 700 kr/år.



F d handelsbod

Beläget vid landsvägen 100 meter öster om Ängsstugan. Byggnadsyta ca 14 x 5,5 meter. 1-plans hus med okänt byggår uppfört i trästomme med locklistpanel på torpargrund under mansardtak med 2-kupigt tegel. Enkla fönster. Uppvärmning saknas. VA saknas. El finns indraget. Lokalyta ca 70 kvm fördelat på två rum. Uthyrd som replokal för ca 13 400 kr/år.

Övrigt

Vid handelsboden finns ett stall om 10 x 6 meter byggt i trästomme under 2-kupigt tegeltak. Inrett av hyresgästen till Ängsstugan.

BESKRIVNING AV FRITIDSBOSTÄDER



Alby (Brandalsund 1:7) Beläget ca 900 meter norr om ekonomibyggnaderna på söderslutning med vidsträckt utsikt, i anslutning till två ytterligare avstyckningar som tidigare är sålda. Byggnadsyta ca 12,5 x 8 meter. 1,5-planshus byggt på 1910-talet i plankstomme med liggande träpanel på torpargrund under mansardtak med nya betongpannor. Englasfönster med lösa innanfönster. Uppvärmning med vedspis. Vatten från gårdens gemensamma brunn. Avlopp till gårdens reningsverk. Boyta ca 150 kvm. Uthyrd som fritidsbostad för ca 19 600 kr/år.



Vallstugan

Belägen nära landsvägen ca 300 meter väster om Alby. Byggnadsyta ca 12 x 5 meter. 1-planshus troligen byggt på 1800-talet i trästomme med locklistpanel på torpargrund under tak belagt med nya betongpannor. Enkla fönster med lösa innanfönster. Uppvärmning med vedkamin. VA saknas. El finns indraget. Boyta ca 60 kvm fördelat på 2 rum samt enkelt kök. Uthyrt för till ca 6 400 kr/år till scoutkåren.



Sågstugan

Belägen ca 1,5 km sydväst om gårdscentrum i söderslutning mot inäga. Byggnadsyta ca 10 x 5 meter. 1-plans sommartorp troligen uppfört på 1800-talet i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under nylagt 2-kupigt tegeltak. Nya takrännor och nymålat. Enkla fönster med luckor. Uppvärmning med vedspis. Vatten finns indraget. Enkelt köksavlopp. El finns. Boyta ca 50 kvm. Uthyrts som fritidsbostad för 11 389 kr/år.



Tegeltorp

Mycket vackert beläget på sjötomt ca 1,2 km öster om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 11 x 5,5 meter. 1,5-plans torp uppfört i början på 1900-talet i plankstomme med stående träpanel på torpargrund och delvis källare under mansardtak belagt med betongpannor. Enkla fönster med luckor. Uppvärmning med vedspis. VA saknas, El finns indraget. Vattenpump finns på tomten. Boyta ca 66 kvm. Tegeltorpet hyrs av jaktlaget. På tomten finns en f d tvättstuga om 6 x 4,5 meter uppförd i trästomme på gjutet golv under tak av nya betongpannor. Uthyrts som lokal för ca 16 500 kr/år.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER



F d ladugård (7)

Byggnadsyta ca 72 x 26 meter. Uppförd 1918 i putsad tegelstomme på stensockel med gjutet golv under plåttak. Rymmer idag verkstad, förråd, garage, maskinhall och personalutrymmen. Under del av byggnaden finns källare rymmande äldre oljepanna som är avstängd. Körbro finns till övervåning. Ingår i gårdsarrendet.



Loge, tork & magasin (8) Logdelen med byggnadsytan 62 x 20 meter och magasinsdelen med byggnadsytan 14 x 8 meter. Äldre byggnad uppförd i trästomme med panelade väggar på delvis trägolv, gjutet golv och jordgolv under plåttak från 1988. Rymmer loge med dubbel satstork Cimbria från 1975 samt SF lagringsfickor på ca 250 ton. Ny utlastningsficka rym. 60 kbm. Elevatorkapacitet på ca 30 ton/timme. Hagapanna från 1991 på 280 kcal/h med Bertonebrännare. Två U-skrivar och aspiratör tillhör arrendatorn. Den norra delen av logen används som lösdriiftsstall med ströbädd samt som halmförråd. I öster f d magasinsdel i fem våningar rymmande fyra spannmålsbottnar med säckbana. Kulturhistoriskt intressant byggnad. Ingår i gårdsarrendet.



Maskinhall (9)

Byggnadsyta ca 38 x 19 meter. Uppförd i putsad betongstomme med gavlar i trä på betonggolv under tak av TRP-plåt. Ca 4 meters takhöjd till bjälklag. En skjutport på varje gavel. Ingår i gårdsarrendet.



F d stall (10)

Byggnadsyta ca 54 x 13 meter. Uppförd på 1910-talet i tegelstomme under mansardtak belagt med plåt. Rymmer slaktbod som används av jägaran och lokal uthyrd till snickerifirma. Uthyrt som lokal för 35 000 kr/år.



Vagnslider (11)

Byggnadsyta ca 36 x 8 meter. Troligen uppfört i början på 1900-talet i stolpresning på plintar med jordgolv under plåttak. Rymmer åtta öppna vagnslider samt en genomfartsport under magasinsdel. Kulturhistoriskt intressant byggnad med påkostade snickerier i mit-tendelen. Ingår i gårdsarrendet.

BESKRIVNING AV SKOGSMARKEN

Till grund för beskrivningen av skogen har legat en nyupprättad skogsbruksplan utförd av Skogssällskapet under januari 2008.

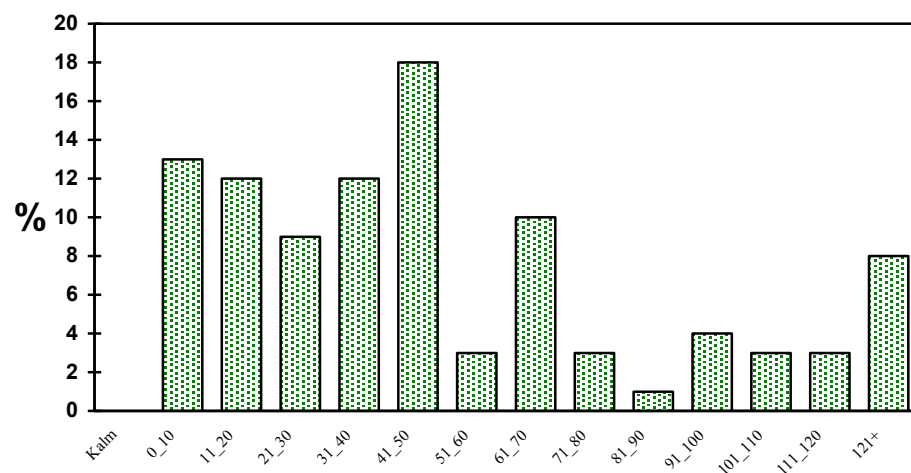
Areal

Ca 563,5 hektar utgörs av produktiv skogsmark och 66,6 hektar av impediment.

Skogstillstånd

Medelboniteten (ideala) har bedömts till 6,5 m³sk per hektar och år. Den faktiska tillväxten bedöms för närvarande till ca 2 857 m³sk per år. Virkesförrådet har bedömts till ca 68 500 m³sk inkl. tillväxten för 2007. Förrådet motsvarar 122 m³sk per ha. Trädslagsfördelningen är 40 % tall, 43 % gran, 10 % löv, 5 % björk, 1 % al och 1 % ädellöv. Skogen utgörs till stora delar av plantskog och yngre gallringsskog i åldersklasserna 0-49 år.

Arealens fördelning på åldersklasser



VILTHÄGN

På större delen av Brandalsund 1:1 finns ett vilthägn på ca 540 ha. Hägnet rymmer främst kronvilt. På inägodelen, som utgör ca 184 ha, finns även kreatur. Enligt jaktarrendatorn rymmer hägnet, efter jaktsäsong, ca 40-50 kronhjortar, troligen inga älgar samt få rådjur. Hägnet är inte godkänt av länsstyrelsen och idag finns två alternativ för fortsättningen. Alternativ 1 är en utslaktning av allt vilt i hägnet och hägnet tas bort. Alternativ 2 innebär att man efter diskussioner med Statens jordbruksverk (SJV) kommer överens om ett obligatoriskt kontrollprogram som innebär att jordägaren söker dispens för att få avliva 20 % av djuren varje år under 15 års tid. En förutsättning för att få tillstånd med dispens är att det först upprättas en plan för hur och när stängslet ska lagas och vara klart. Hjortar som avlivas för eget bruk kan veterinärbesiktigas i hägn. Djur som ska säljas måste till godkänd vilthanteringsanläggning för besiktning och slakt. Nötkreatur i hägnet ska kontrolleras innan slakt och nötkreatur som ska vara kvar måste testas. Stängslet uppfyller inte dagens krav utan måste delvis dras om och åtgärdas. Fastighetskontoret har lämnat in ansökan för dispens och kommer verka för att få hägnet godkänt enligt alternativ 2 ovan.

BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARKEN

Areal	Jordbruksmarken omfattar enligt EU-mätning ca 257 ha och utgörs av ca 231 ha åkermark och 26 ha betesmark.
Användning	Jordbruksmarken är utarrenderad som gårdsarrende.
Taxering	<p>Vid 2007-års omräkning av taxeringsvärden för lantbruk åsattes åkermarken ett taxeringsvärde på 6 286 000 kr och följande klassificeringsdata:</p> <p>Beskaffenhet 3 Produktionsförmåga normal Dränering 2 Tillfredsställande</p> <p>Betesmarken åsattes ett taxeringsvärde på 175 000 kr och åsattes följande klassificeringsdata: Beskaffenhet 3 Normal avkastning och kvalitet</p>
Arrondering	Arronderingen är för området något bättre än den normala.
Täckdikning	Täckdikning är utförd på ca 68 ha under 1920-talet samt ca 40 ha år 1955. I övrigt okänt när täckdikning skett. Södra delen mot Vaskhusviken svämmas ofta över och är svår att bruka.
Jordart	Jordarna utgörs av blandade leror med inslag av sandiga jordar.
EU-klass	Åkermarken är belägen i EU-ersättningsnivå 3 (produktionsregion 3) vilket är en mellanklass. Gårdsstödet utan tilläggsbelopp för uttagen åkerareal uppgår 2008 till ca 1 840 kr/ha och för betesmark till ca 1 130 kr/ha. I arrendekontraktet finns inget reglerat om vad som händer med stödrätterna den dagen arrendet upphör.