



Henrik Schmitterlöw
Fastighetsavdelningen
08-508 270 44
henrik.schmitterlow@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-11-11

Försäljning av Brandalsund, fastigheterna Södertälje Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8 i Södertälje kommun. Genomförandebelut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna köpekontrakt med Södertälje kommun avseende försäljning av Brandalsund, fastigheterna Södertälje Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8 i Södertälje kommun, för 70,75 mnkr.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Brandalsund i Södertälje kommun, vilken utgör fastigheterna Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8 i Södertälje kommun. Fritidsbyn Örrlöt på fastigheten Ytterjärna-Berga 3:8 ingår ej i försäljningen.

Efter värdering av Brandalsund lämnade fastighetskontoret ett erbjudande till gårdsarrendatorn och kom överens med arrendatorn om en köpeskilling om 70,75 mnkr. Södertälje kommun anmälde sitt intresse till gårdsarrendatorn och fastighetskontoret om



att förvärva Brandalsund. Gårdsarrendatorn såg positivt på detta och överlät sitt erbjudande till Södertälje kommun som tecknade avtal med fastighetskontoret med samma köpeskilling som arrendatorn skulle erlagt.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Brandalsund i Södertälje kommun.

Beskrivning

Brandalsund som ligger i Järna i Södertälje kommun har del i åtta fastigheter Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och Ytterjärna-Berga 3:8. Närmare beskrivning av gården finns i bilaga 3. Fritidsbyn Orrlöt som ligger på fastigheten Ytterjärna-Berga 3:8 ingår ej i försäljningen och är under avstyckning hos Lantmäteriet.

Brandalsund omfattar ca 940 hektar (ha), varav ca 262 ha är åkermark och betesmark, ca 564 ha är skogsmark, ca 60 ha impediment och ca 54 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar och kraftledning. På Brandalsund finns bl.a. 14 bostadshus varav 3 består av två lägenheter, ett flertal ekonomibyggnader såsom en äldre ladugård, magasin, loge och maskinhall. Av bostadshusen ingår två i gårdsarrendekontraktet. Fastighetskontorets upplåtelser på Brandalsund är enligt följande: 12 avtal om bostad, 2 avtal om fritidsbostad, 4 avtal om lokal, 1 avtal om gårdsarrende, 1 avtal om sidoarrende för betesmark, 1 avtal om jakträttsupplåtelse och 2 avtal om anläggningsarrende.

Brandalsund har varit utarrenderat till samma familj under två generationer. Arrendet är ett gårdsarrende vilket innebär att arrendatorn har rätt till förköp, vilket regleras i Lag om arrendatorns rätt till att förvärva arrendestället. Arrendatorn har låtit anteckna sitt intresse för förköp hos inskrivningsmyndigheten.

Efter det att fastighetskontoret genomfört två stycken oberoende värderingar, 71 mnkr respektive 72 mnkr, har efter synpunkter från arrendatorn godtagits en smärre justering av erbjudandet och en köpeskilling överenskommit med denna om 70,75 mnkr.

Södertälje kommun

Södertälje kommun anmälde sitt intresse till gårdsarrendatorn och fastighetskontoret om att få förvärva Brandalsund på motsvarande villkor som gårdsarrendatorn. Gårdsarrendatorn och fastighetskontoret såg positivt på detta. Södertälje kommun och arrendatorn tecknade en överenskommelse där arrendatorn avstod sin förköpsrätt.



Södertälje kommun och fastighetskontoret tecknade därefter ett köpeavtal med samma köpeskilling som arrendatorn skulle erlagt. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet.

För gårdsarrendatorns del innebär det att denne även fortsättningsvis kommer att vara arrendator på Brandalsund, men då med Södertälje kommun som jordägare.

Mål och syfte

Genom genomförandebeslut avseende försäljning av Brandalsund kan en del av inriktningsbeslutet från 2007-03-20 slutföras.

Tidsplan

När kommunfullmäktige godkänt försäljningen kan tillträde ske.

Organisation

Jordbruksförvaltaren Henrik Schmitterlöw ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontraktet.

Ekonomi

Köpeskillingen för Brandalsund uppgår till 70,75 mnkr. Brandalsund är taxerat till ca 31,2 mnkr inklusive fritidsbyn Orrlöt. Bokfört värde är ca 15,2 mnkr. Nettoavkastningen för Brandalsund är ca 0,8 mnkr per år exkl. kapitalkostnader. Totala intäkter för Brandalsund där skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser är inkluderade uppgår till ca 1,2 mnkr per år. Skogens tillväxt är uppskattad till ca 2.800 m³sk per år. Totalt bedöms försäljningen påverka nämndens resultat efter kapitalkostnader med ca – 0,4 mnkr per år.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att kommunen avyttrar Brandalsund till Södertälje kommun.

Försäljningsbeslut

Enligt nämndens försäljningspolicy gäller att försäljningar som sker till ett värde över 3 mnkr kräver ett särskilt genomförandebeslut från nämnden. För försäljningar överstigande 20 mnkr krävs dessutom beslut i kommunfullmäktige, varför kommunfullmäktige måste fatta beslut om denna försäljning.

Slut