



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

Till
Fastighetsnämnden 2008-08-27

Försäljning av Tofta Gård, fastigheterna Tofta 3:1, Stenkulla 1:1, Hanmora 1:1 och 1:2, Stenbyskog 2:1 och 3:1 i Ekerö kommun. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att avyttra Tofta gård, fastigheterna Tofta 3:1, Stenkulla 1:1, Hanmora 1:1 och 1:2, Stenbyskog 2:1 och 3:1 i Ekerö kommun, för 29,6 mnkr, och uppdrar åt förvaltningschefen att genomföra affären.
2. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige om att godkänna försäljningen och godkänna överenskommelsen om fastighetsreglering. Fastighetsnämnden begär att kommunfullmäktige uppdrar åt fastighetsdirektören att teckna överenskommelsen.

Sten Wetterblad

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Tofta Gård på Adelsö i Ekerö kommun, vilken omfattar fastigheterna Tofta 3:1, Stenkulla 1:1, Hanmora 1:1 och 1:2, Stenbyskog 2:1 och 3:1.

Efter att mäklarföretaget LRF Konsult erbjudit Tofta gård på öppna marknad har efter budgivning en köpeskilling på 29,6 mnkr överenskommit och avtal har undertecknats av köparen.

Bilaga 1. Försäljningsprospekt Tofta gård.

Bilaga 2. Köpekontrakt och fastighetsregleringsavtal.



Utlåtande

Bakgrund

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

Tofta gård på Adelsö omfattas av fastigheterna Tofta 3:1, Stenkulla 1:1, Hanmora 1:1 och 1:2, Stenbyskog 2:1 och 3:1. Gården är på totalt ca 308 hektar (ha) varav ca 112 ha är åkermark, ca 173 ha är skogsmark och ca 13 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, betesmark. Åker och betesmarken är utarrenderade på två olika sidoarrenden. På gården finns sex bostadshus, ett flertal ekonomibyggnader såsom en äldre ladugård, lada och två magasin. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda. Inom fastigheten finns ett område med bryggor och båtuppläggningsplats som arrenderas av Tofta Holmars Bryggförening. Fastighetskontoret har påbörjat en försäljning av området till Tofta Holmars Bryggförening och köparen förbinder sig att fortsätta och genomföra denna försäljningsprocess.

Mål och syfte

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

Försäljningsåtgärder

Mäklarföretaget LRF Konsult har fått kontorets uppdrag att genomföra försäljningen av Tofta gård på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 29,6 mnkr. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 1. I försäljningsprospektet var ej området vid Lisbovik med men efter överenskommelse mellan fastighetskontoret och köparen har området tagits med. Försäljningen sker dels genom köpeavtal då fastigheten Stenbyskog 2:1 köps för 2 mnkr, dels genom överenskommelse om fastighetsreglering då fastigheterna Tofta 3:1, Stenkulla 1:1, Stenbyskog 2:1 och 3:1, Hanmora 1:1 och 1:2 överförs till Stenbyskog 2:1. Överenskommen ersättning för fastighetsreglering är 27,6 mnkr.

Mats Gransell arrenderar tillsammans Sven Secher ett s.k. "sidoarrende" av staden på Tofta 3:1, Hanmora 1:1 och Stenkulla 1:1. Björkfjärden Drift AB(bolaget) hyr en lokal av staden på Tofta 3:1. Mats Gransell har tecknat hyresavtalet för bolaget.

Mats Gransell har den 16 juni 2008 med stöd av lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället ingivit en intresseanmälan till Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje om att få förvärva arrendestället och begärt att detta antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Mats Gransell anser att han har ett s.k. "gårdsarrende", eftersom han bor i lokalen och brukar jorden. Staden har i yttrande den 1 juli 2008 till Inskrivningsmyndigheten i

Norrtälje bestritt Mats Gransells ansökan. Staden anser inte att de avtal som staden har med Mats Gransell och Sven Secher å ena sidan och bolaget å andra sidan är sådana att de är förenade med företrädesrätt enligt 1 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Tidsplan

När kommunfullmäktige godkännt försäljningen kan tillträde ske.

Organisation

Jordbruksförvaltare Henrik Schmitterlöw ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontrakt och överenskommelse om fastighetsreglering.

Ekonomi

Köpeskillingen för Tofta gård uppgår till 29,6 mnkr. Taxeringsvärdet för Tofta gård med samtliga ingående fastigheter är ca 14,2 mnkr. Nettoavkastningen för Tofta gård är ca 260 tkr per år. Totala intäkter för Tofta gård där skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser är inkluderade uppgår till ca 540 tkr per år och totala kostnader ca 280 tkr per år. Skogens tillväxt är uppskattad till ca 940 m³sk per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m³sk. Totalt bedöms försäljningen påverka nämndens resultat med - 260 000 kronor per år.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att kommunen avyttrar Tofta gård.

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