



LANTBRUKARNAS  
RIKSFÖRBUND



LEADER  
Bohuslän



Medfinansieras av  
Europeiska unionen



Studieförbundet  
Vuxenskolan



**TJÖRNS**  
kommun

VÄLKOMNA!





Omställning Tjörn är en del av ett globalt nätverk som på lokal nivå driver frågor om hur vi tillsammans kan ställa om till ett hållbart samhälle. Vi vill vara ett nätverk för olika omställningsinitiativ på Tjörn.





Tjörns Sparbank





# TJÖRN – DET NYA VINDISTRIKTET?

## Seminarium 2 i serien Tjörnmat

---

- Odlingspotential på Tjörn
- Att etablera en kommersiell odling – affärsmodell och arrenden
- Kommunens mark
- Stöd till nyetablerade odlare
- Hur går vi vidare?







Klövedals kyrka

Fastighetsgränser

Avancerad kartväljare...

Karta

Flygbild

Flygbild ca 1960


Flygbild ca 1975

Terrängskuggning

9 TM  
149  
333  
500 m

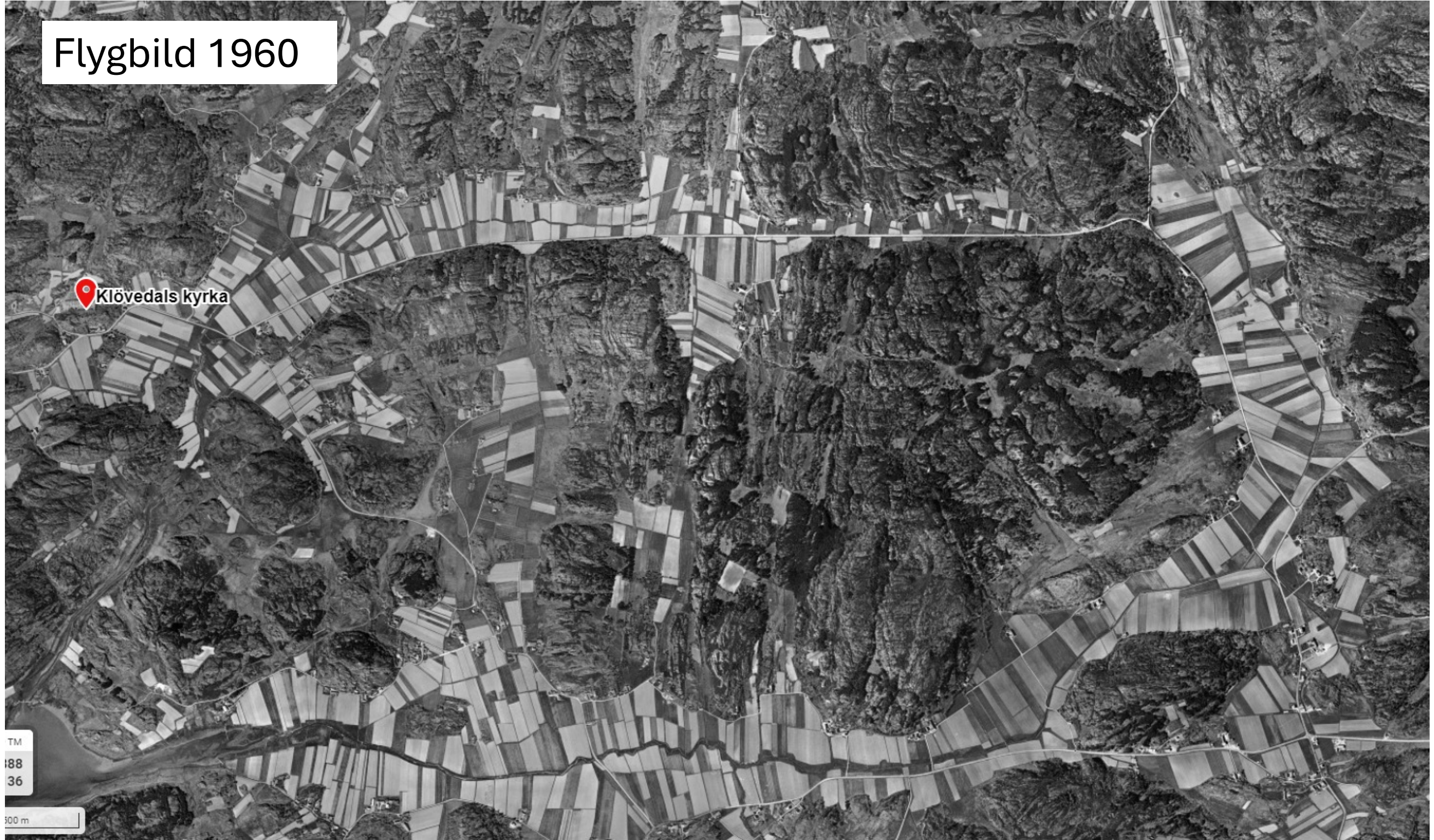


# Flygbild 1960

 Klövedals kyrka

TM  
188  
36

300 m





Odlingspotential på Tjörn

*Cecília Koch*

# Odlingspotential på Tjörn

Skärhamn 13 mars 2024



Vad vill jag/vi?

Vad har jag/vi?

Vad kan jag/vi?

Vad behöver jag/vi?



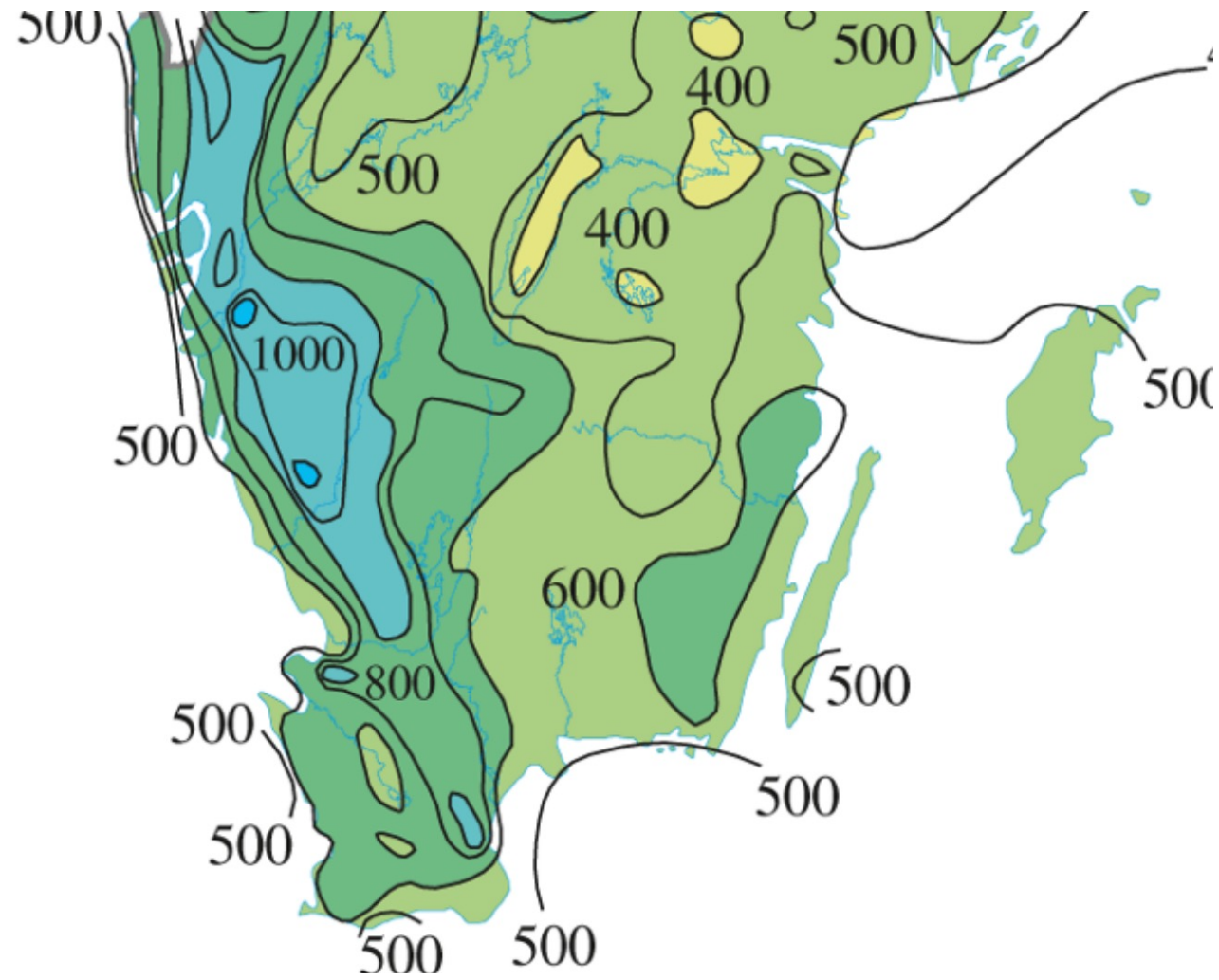
Tips på liten checklista				
Område	Vad vill jag?	Vad har jag?	Vad kan jag?	Vad behöver jag?
Odling				
Lokaler				
Utrustning				
Förädling				
Förpackning				
Försäljning				
Transporter				
Ekonomi				
Byråkrati				
Kunskap				
Kontakter				



Antal jordbruksfastigheter, areal och djur på Tjörn						
		<b>1951</b>	<b>1975</b>	<b>1995</b>	<b>2010</b>	<b>2022/2023</b>
Antal gårdar		884	380	250	176	160
Jordbruksmark, ha		4552	3008	2950	3121	2883
varav åker, ha		3171	2185	2047	1795	1687
varav bete, ha		1381	823	903	1326	1196
Mjölkkor		2426	955	325	42	0
Köttdjur			1854	1291	1618	960
Tackor och lamm		763	197	782	1279	1337
Hästar					323	296
Höns		32981	7142	1152	314	2852

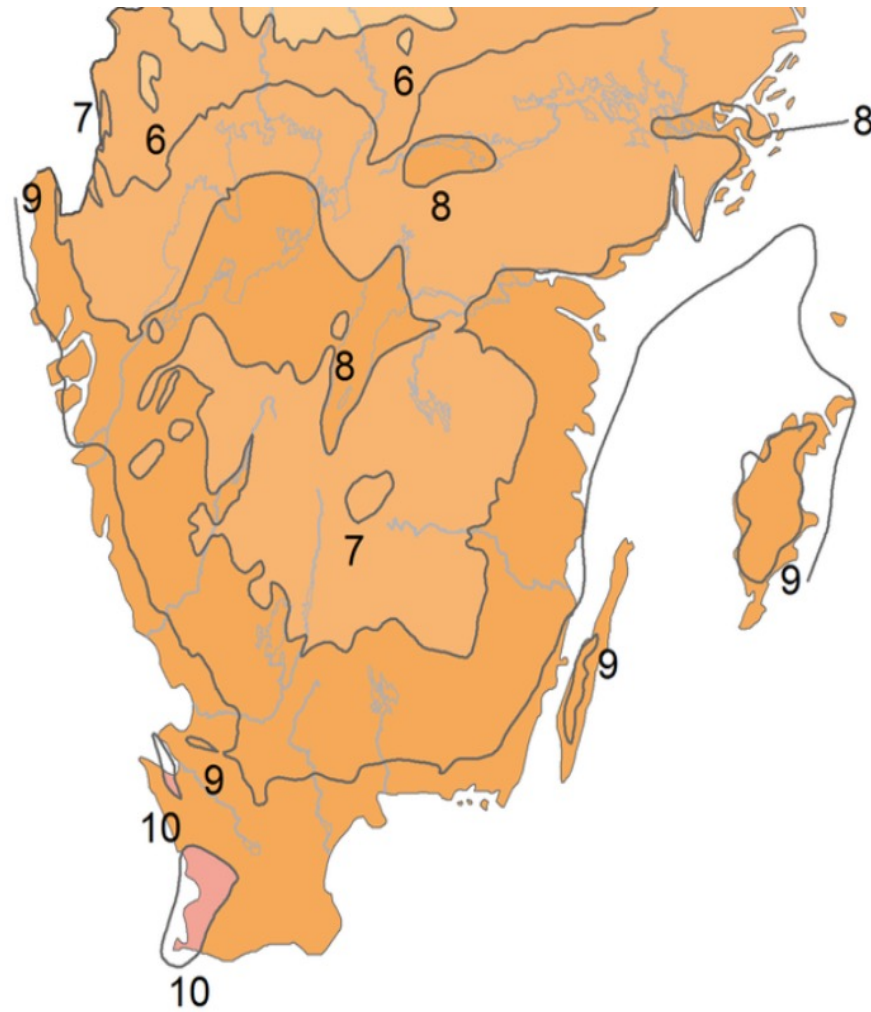


# Nederbörd mm, SMHI





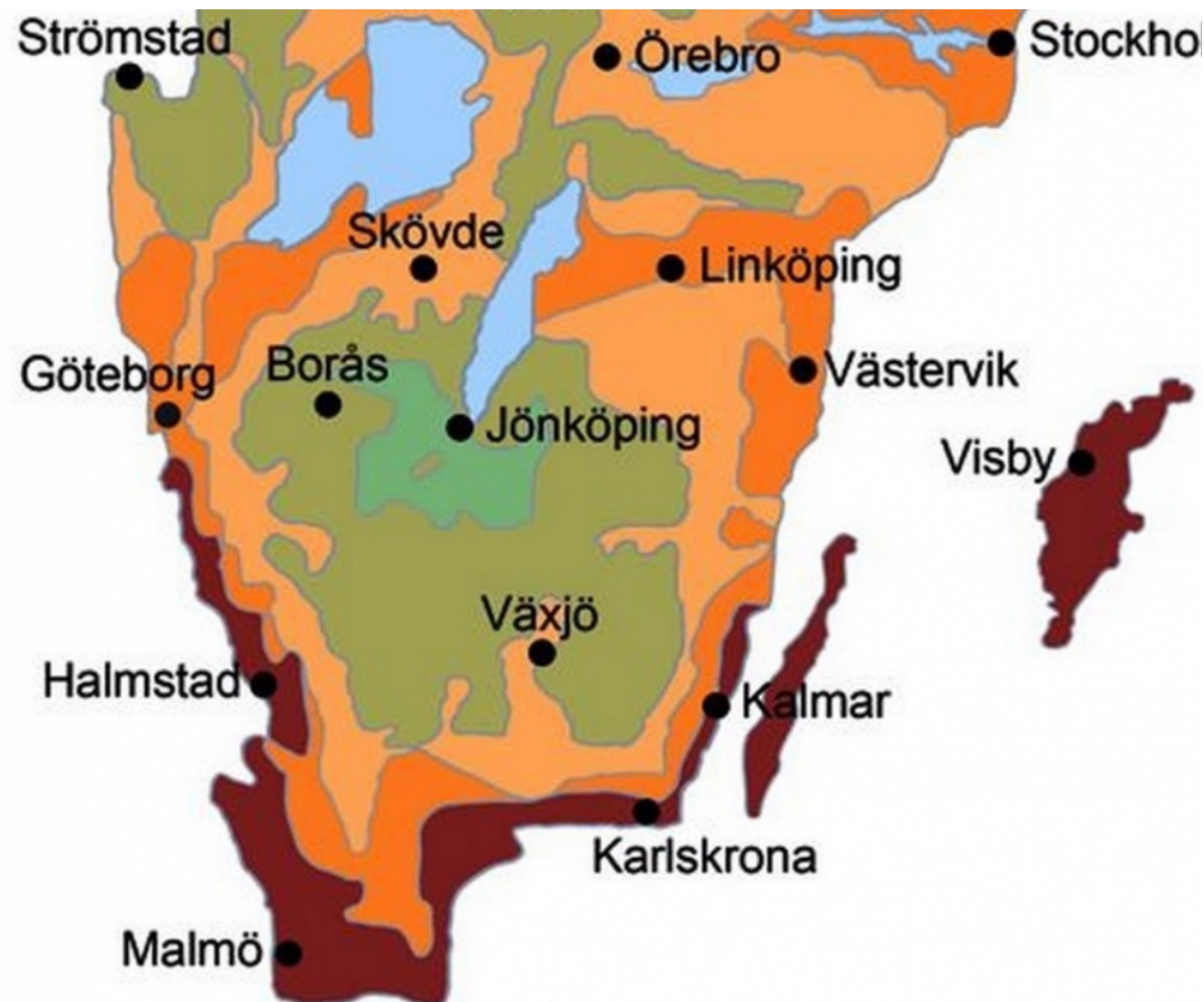
# Temperatur



**SMHI**

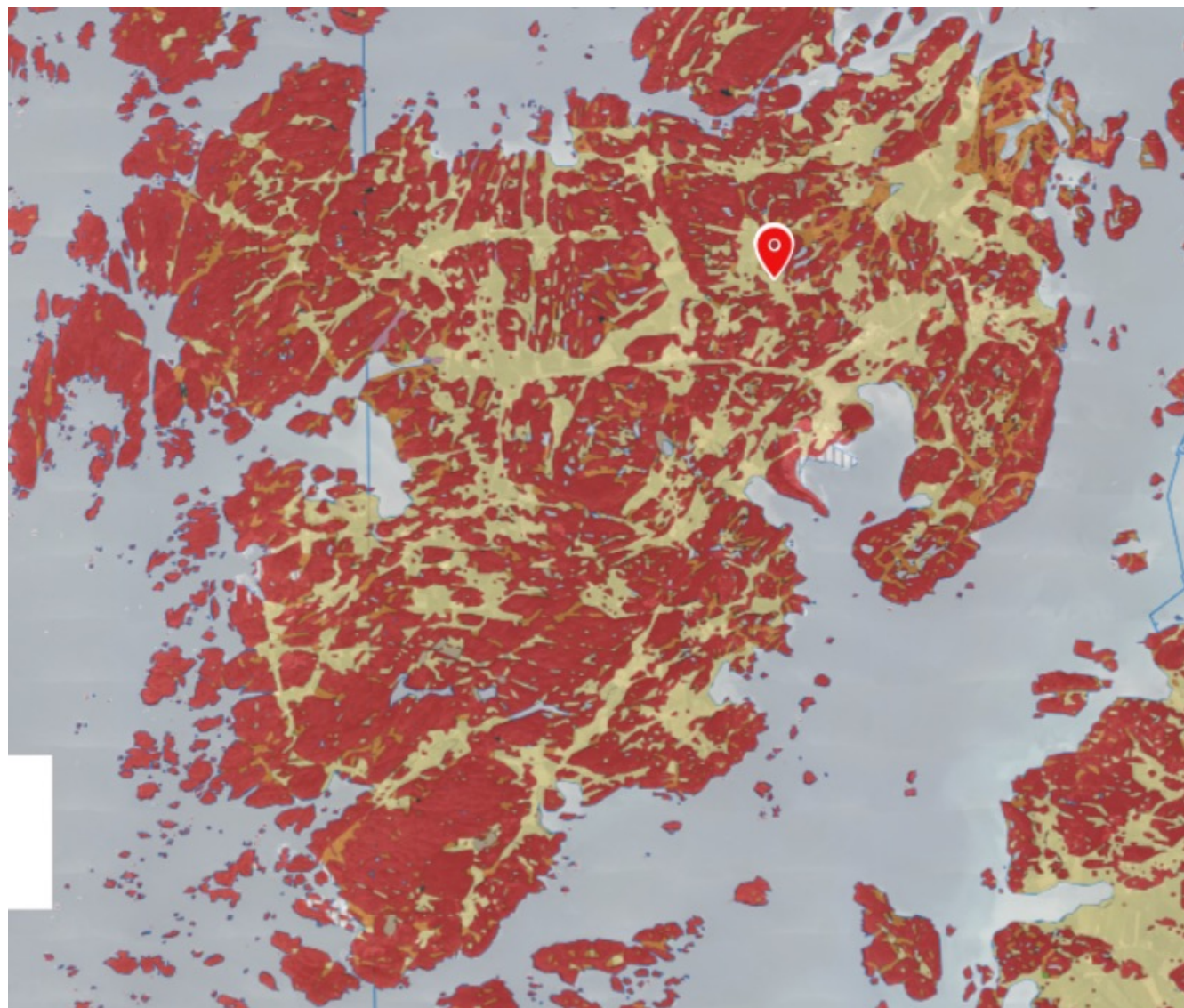


# Zonkarta, Riksförbundet Svensk Trädgård

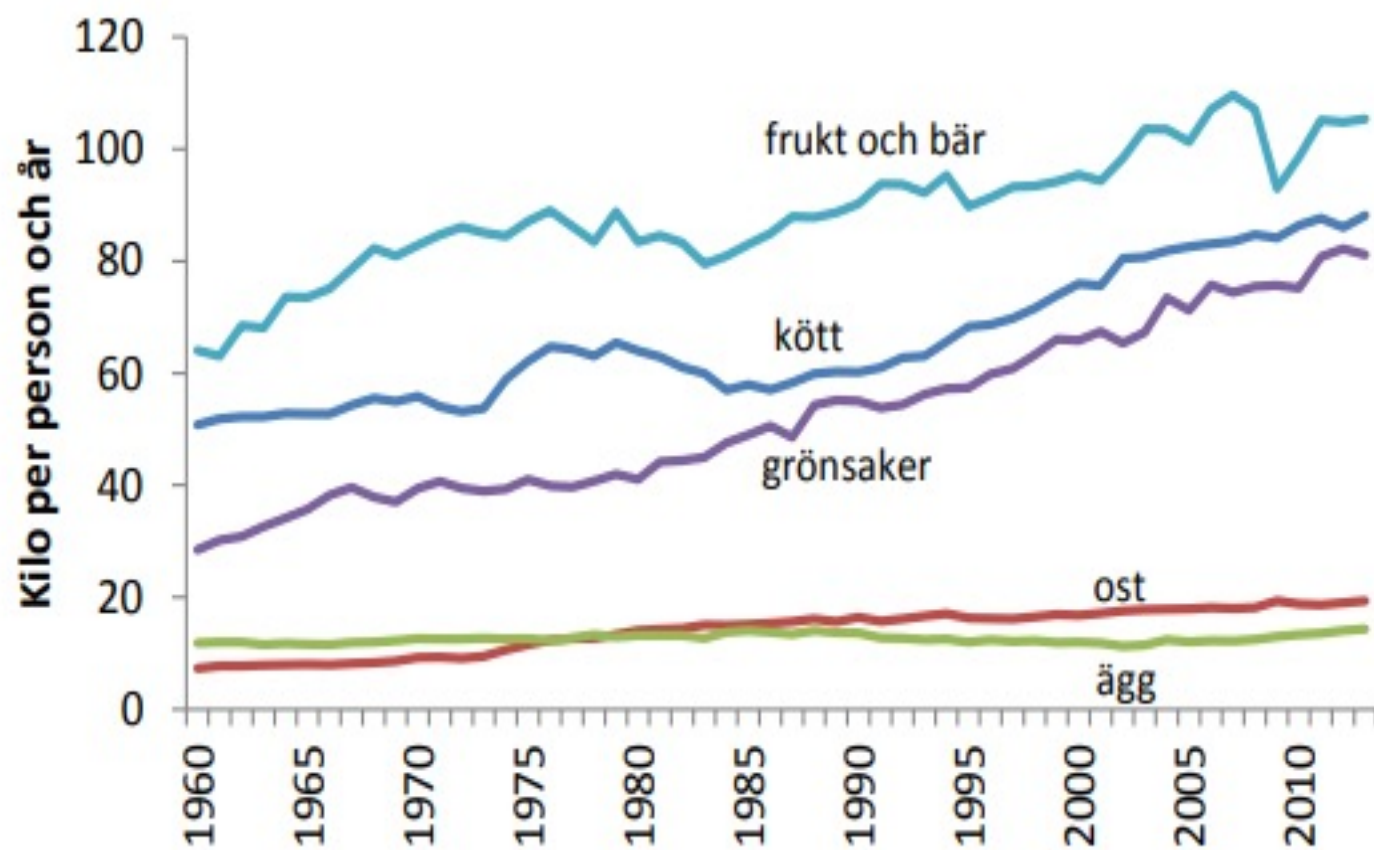




# Min karta, Lantmäteriet





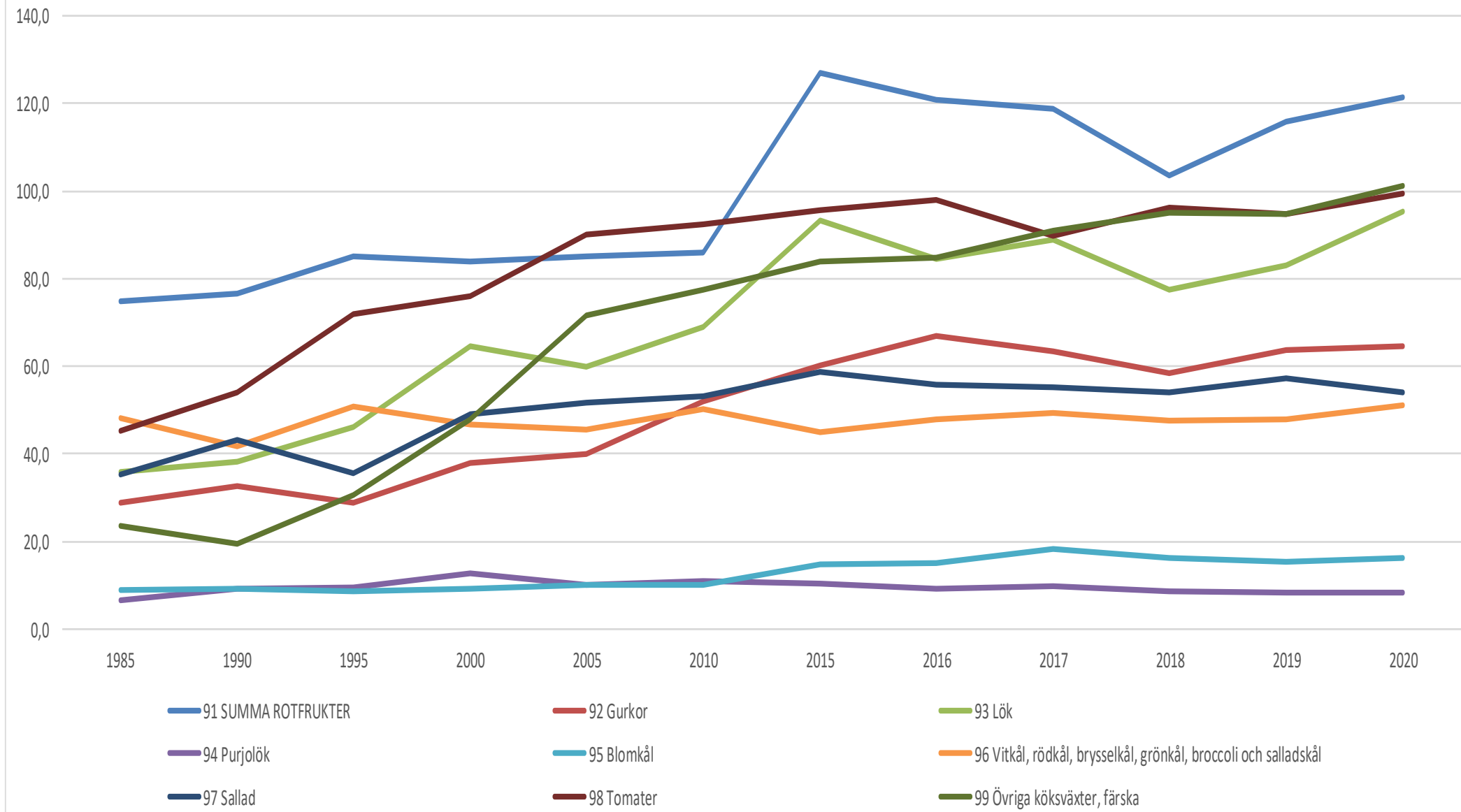


**Figur 31** Totalkonsumtionen av kött, frukt och bär, grönsaker, ost och ägg, kilo per person och år, 1960–2013

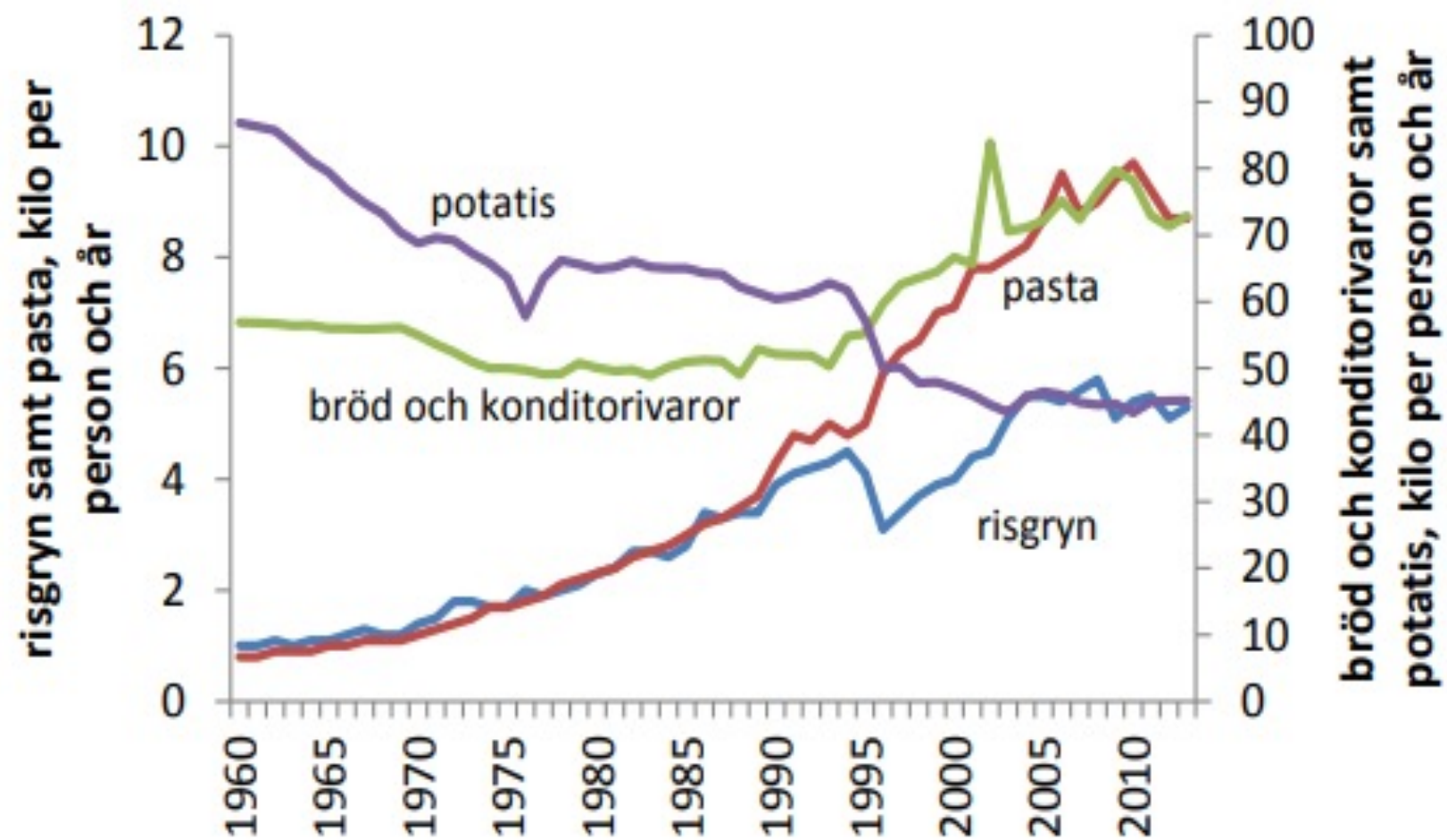
Källa: Jordbruksverkets konsumtionsberäkningar



### Direktkonsumtion grönsaker



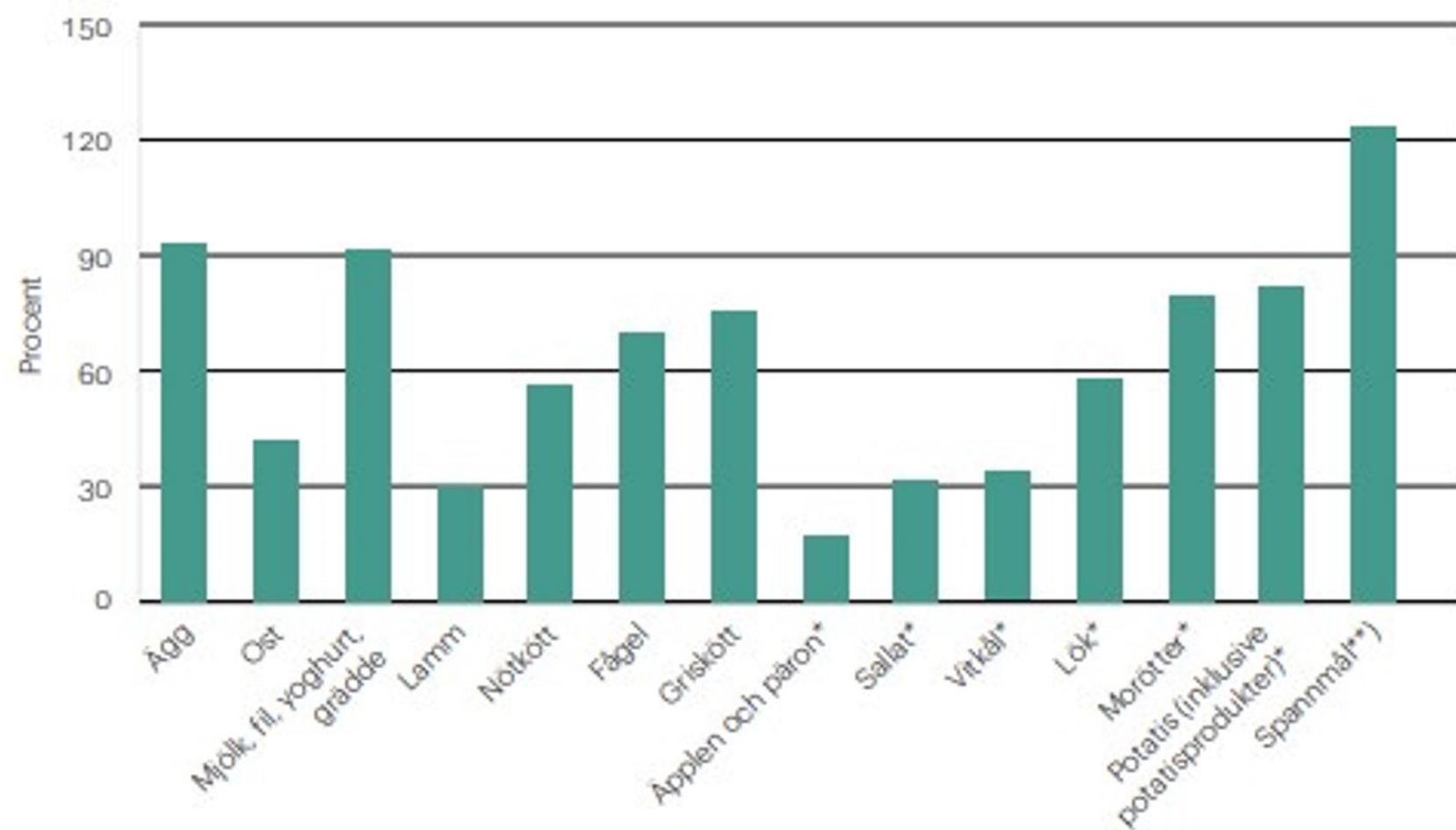




**Figur 33** Konsumtionen av bröd och konditorivaror, pasta och risgryn, kilo per person och år, 1960–2013

Källa: Jordbruksverkets konsumtionsberäkningar





**Figur 4:**

Självförsörjningsgrad 2018 i procent för några livsmedelskategorier. För spannmål används femårsmedelskörd 2014-2018. Källa: Jordbruksverket.

\* Netto med hänsyn till svinn.

\*\* För spannmål anges femårsmedel 2014-2018.



Import och svensk produktion, ton 2022/2023			
	Import	Egen produktion	Andel svenskt, %
Körsbär	2219	209	9
Äpplen	80000	31500	28
Plommon	4500	193	4
Ägg	780	155000	nästan 100
Tomat	80000	17300	18
Gurka	36000	29000	45
Paprika	32000	33	0,1
All import av frukt och grönt, Mkr	28268	en ökning med 60% på 10 år	

TJÖRN				
	Antal	månader	personmånader	andel %
Fast boende	16 000	10	160 000	62,5
Sommaren	48 000	2	96 000	37,5
Summa personmånader			256 000	



# Förädling

Lokaler

Utrustning

Förpackning

Lagring

Tillstånd

# Försäljningskanaler

Gårdsbutik

REKO

Saluhall

Dagligvaruhandeln

Restauranger

Kommunkök

Grossist



# Ekonomi

Lönsamhet

Produktintäkter/ merförsäljning

Investeringar

Insatsvaror

Tid

Lokaler

Bidrag/stöd

# Kompetens och kontakter



Potentialen är stor.

Liksom i ordboken kommer  
arbete före framgång.

Tack!

Att etablera en kommersiell odling  
– affärsmodell och arrenden

*Jan Lagerroth*



## ATT ETABLERA EN KOMMERSIELL ODLING :

UPPLÅTELSE, ARRENDE OCH AFFÄRSMODELL 2024-03-13, TJÖRN

Föredragshållare Jan Lagerroth, affärsrådgivare  
arrendespecialist Ludvig&Co.

[jan.lagerroth@ludvig.se](mailto:jan.lagerroth@ludvig.se)

Tel : 070-5506220



# Jan Lagerroth, Ludvig & Co

Tel : 070-550 62 20

Mail : [jan.lagerroth@ludvig.se](mailto:jan.lagerroth@ludvig.se)

Jobbar med Affärsrådgivning och arrenderådgivning.







## **AGENDA TJÖRN 2024-03-13**

- 1. Inledning**
- 2. Upplåtelser som kan vara aktuella.**
- 3. Arrende definition.**
- 4. Vilka arrendeformer finns.**
- 5. Jordbruksarrende.**
- 6. Byggnader i ett jordbruksarrende.**
- 7. Uppsägning.**
- 8. Villkorsändring.**
- 9. Arrendeavgiften.**
- 10. Affärsmodell - Förstå din plattform.**
- 11. Att bli lyckosam företagare.**
- 12. Avslut.**

1.  
Inledning

Frågeställningar :

- Ge överblick över möjliga upplåtelser inför odlingar på Tjörn med omnejd.
- Påvisa vad ett arrende är och vilka arrendeformer som kan vara aktuella.
- Innebörden av ett jordbruksarrende.
- Skillnad mellan lokalhyra och jordbruksarrende med byggnader.
- Vikten av att tänka på både mjuka värden, (livside) och hårda värden, (pengar) vid etablering av ett företag.
- Påvisa kännetecknen för ett framgångsrikt företagande.

1.  
Inledning-  
Inbjudan.

Att etablera en kommersiell odling – affärsmodell och arrenden, *Jan Lagerroth arrendespecialist samt affärsrådgivare gröna näringen, Ludvig & Co*  
Inklusive dialog med deltagare.

Avtal både för de entusiastiska odlingsintresserade utan tillgång på mark och de som har mark och skulle kunna "låna ut" eller sälja delar av sin mark.

Hur man avvecklar nyttjandet samt hur man förebygger eventuella missbruk av marken.

Hur man reglerar eventuella byggnationer för redskap, vattenförsörjning, vägar etc

Exempel på framgångsrika affärsmodeller.

.



2.  
Upplåtelser  
som kan vara  
aktuella.

Nyttjanderätt

**Arrende**

- **Jordbruksarrende**
- **Anläggningsarrende**
- **Lägenhetsarrende**

Samfällighet

Lokalhyra

Fråga : - Vart hör byggnationer för redskap, vattenförsörjning, vägar etc ?

# Grundläggande Arrendekunskap SJA

## 3. Arrende definition

Jord som upplåts mot betalning med skriftligt avtal. JB 8:1, 8.3

Regleras i jordabalkens 7 – 11 kapitel.

Tvingande lagstiftning.

Ibland sk. dispositiv. Exempel i lagtext: ”-Om ej annat anges”.

# Grundläggande Arrendekunskap SJA

## 3. Arrende definition

Utdrag ur Jordabalken.

### 8 kap. Arrende i allmänhet. Inledande bestämmelser

**1 §** Upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag kan enligt bestämmelserna i detta kapitel och 9-11 kap. ske som jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende.

**2 §** Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel eller i 9--11 kap. är utan verkan mot arrendatorn.

*Kommentar : Måste ha koll på den tvingande lagstiftningen. Gäller oavsett vad som skrivs i avtalet.*



4.  
Vilka  
arrendeformer  
finns. 4 st

Bostadsarrende JB 10 Kap



Anläggningsarrende JB 11 Kap



Lägenhetsarrende



Jordbruksarrende



JB 9:1 Arrendeavtal varigenom  
jord upplåtes till brukande  
med skriftligt avtal.

Skötselavtal ?

Muntliga avtal ?

## 5. Jordbruks arrende



### Jordbruksarrende Jordabalken Kap. 9

**JB 9:1 Arrendeavtal varigenom jord upplåtes till brukande skriftligt.**

**JB 9:2 Om ingen tid angivits gäller tiden för 5 år. Likaså om bostad ingår.**

**JB 9:3 Vid arrende som ej understiger 1 år skall uppsägning eller villkorsändring alltid ske om parterna vill ändra förhållandet annars löper avtalet på med samma villkor som tidigare.**

**JB 9:8 Om jordägaren sagt upp avtalet har arrendatorn som grund rätt till förlängning.**

*Om parterna ej är överens inför ny avtalsperiod och uppsägning/villkorsändring och anmälan till arrendenämnd ej skett i rätt tid löper avtalet på med samma tid och samma villkor.*



## 6. Jordbruks arrende, byggnader



### Fast och lös egendom i ett jordbruksarrende.

- **Byggnader och anläggningar som ingår** när man upprättar ett jordbruksarrende är **fast egendom**, hör till fastigheten och ingår i upplåtelsen. Omfattas av regler i jordabalken.
- En arrendator får själv uppföra byggnad eller anläggning, lös egendom.
- Skyldig att erbjuda som inlösen vid upphörande. Hembud 1 månad.
- Om jordägaren ej vill lösa egendom får den överlåtas till ny arrendator.
- Arrendatorn är skyldig att ta bort lös egendom 3 månader efter upphörandet, tillfaller annars jordägaren.
- Bra med **skriftlig överenskommelse innan** stora investeringar. Ev. inlösenavtal.



6.  
Jordbruks  
arrende,  
byggnader



**Skillnad på byggnader i ett jordbruksarrende och lokalhyra.**

- Byggnader i ett jordbruksarrende, arrendatorn har underhållsskyldighet enligt JB 9:15
- Jordägaren har nybyggnadsskyldighet enligt JB 9:18
- Lokalhyra, ägaren står för allt underhåll och avgifter eller enligt avtal.

# Grundläggande Arrendekunskap SJA

## 7. Uppsägning

### Uppsägning enligt JB 8:8 eller JB 8:8a

- Skriftlighet krävs vid uppsägning.
- Numera Ok att skicka uppsägning i rekommenderat brev omgående, JB 8:8a.
- Gäller avtalet 1-5 år skall uppsägning ske senast 8 månader före utgången.
- Gäller avtalet 5 år eller mer skall uppsägning ske senast 12 månader innan utgången.
  
- Notera att en arrendator har förlängningsrätt, direkt besittningsskydd på avtal .  
över 1 år vilket innebär att man ej automatiskt är skyldig att avträda vid en uppsägning. JB 9:8.
- Jordägaren kan begära självinträde efter korrekt uppsägning och anmälan till arrendenämnd.
  
- Kommunikation A och O.
- Bra skriftliga avtal från början.

## 8. Villkorsändring

### **Villkorsändring enligt JB 8:8 eller JB 8:8a**

- Skriftlighet krävs vid villkorsändring.
- Numera Ok att skicka villkorsändring i rekommenderat brev omgående, JB 8:8a.
- Gäller avtalet 1-5 år skall villkorsändring ske senast 8 månader före utgången.
- Gäller avtalet 5 år eller mer skall villkorsändring ske senast 12 månader innan utgången.
  
- Både arrendator och jordägare kan göra villkorsändring enligt JB 8:8.
  
- Om man inte får gehör för sina villkor eller om parterna ej är överens så har den part som begärt villkorsändring att anmäla ärendet till arrendenämnden senast 2 månader före utgången av avtalet.

Om ovan inte utföres så gäller de tidigare villkoren i avtalet.



## 9. Arrendeavgift Jordbruksarrende.

- **Skilj på nyteckning och förlängning.**  
**Vid nyteckning.**
  - *Fri prissättning.*

- Räkna rätt, värdera mark, byggnader och tillgångar utifrån underhållsskyldighet och nybyggnads-skyldighet.
- Räkna på värdet av arrendet, räkna med alla kostnader, TB 1 kalkyler säger inte hela sanningen
- God dialog och tydliga avtal.

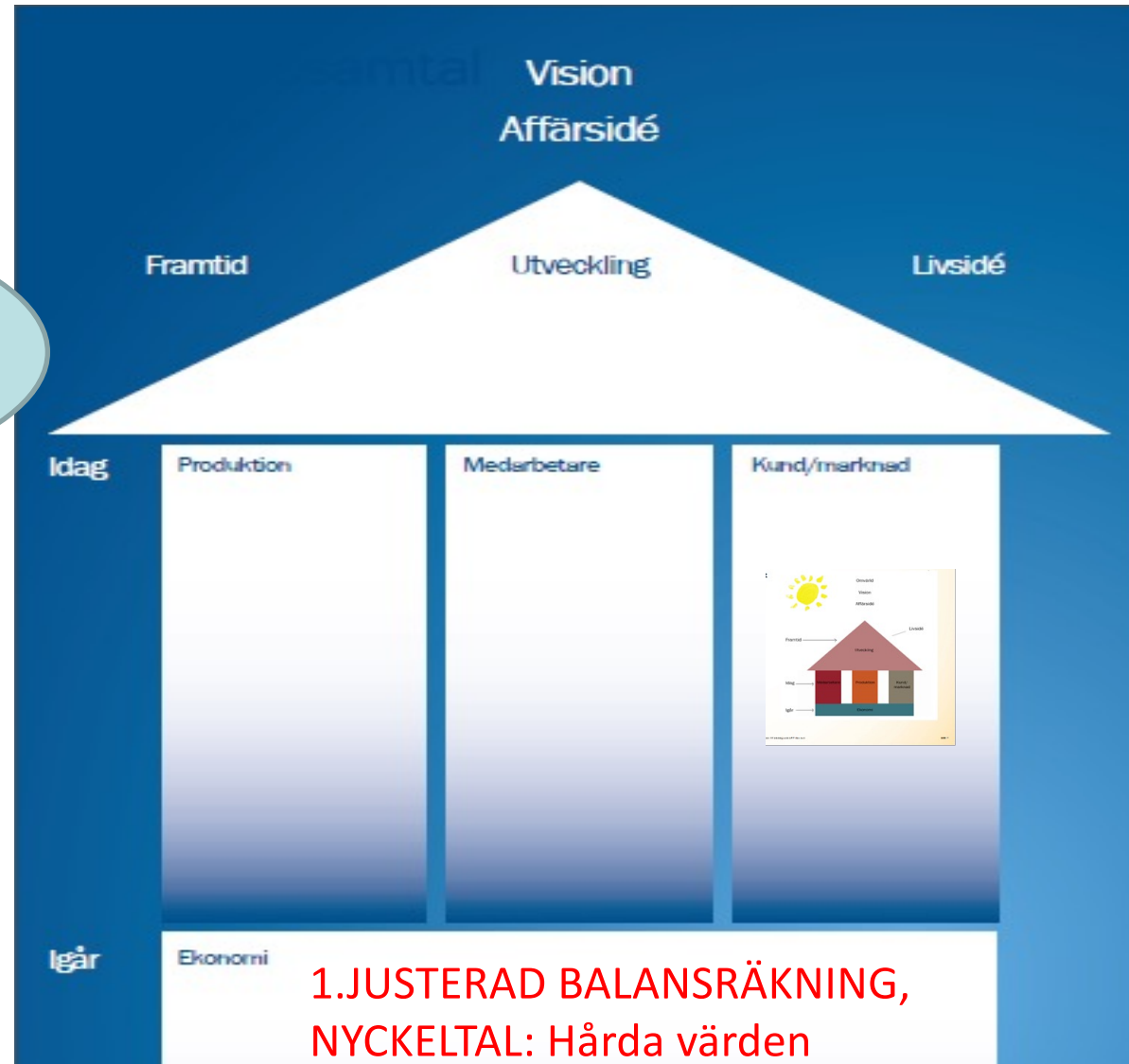
## 9. Arrendeavgift Jordbruksarrende

- **Vid förlängning.**

- Krävs korrekt villkorsändring och anmälan till arrendenämnd, annars gäller tidigare avgift.
- Om parterna ej är överens gäller JB 9:9 utifrån lagutskottets betänkande LU 1978/78: 23
- *Utdrag ur JB 9:9* : Arrendeavgiften skall vara skälig och sättas utifrån arrendeställets avkastningsförmåga, avtalets innehåll samt övriga omständigheter.

# 10. Affärsmodell / Förstå din plattform.

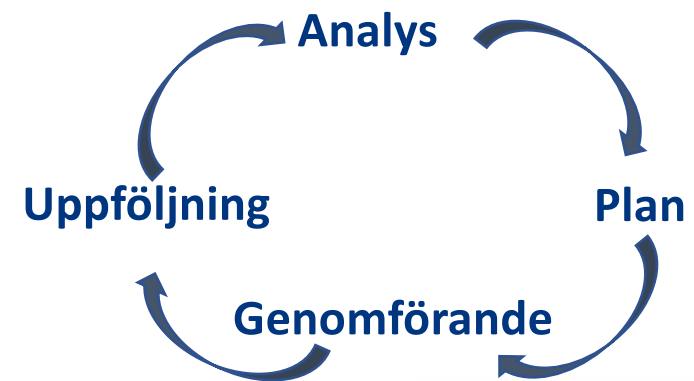
- Framtidssamtal



2.LIVSIDE:  
Mjuka värden

# 11. Att bli lyckosam företagare

- **Jobba strukturerat**



**Nyckeltal**

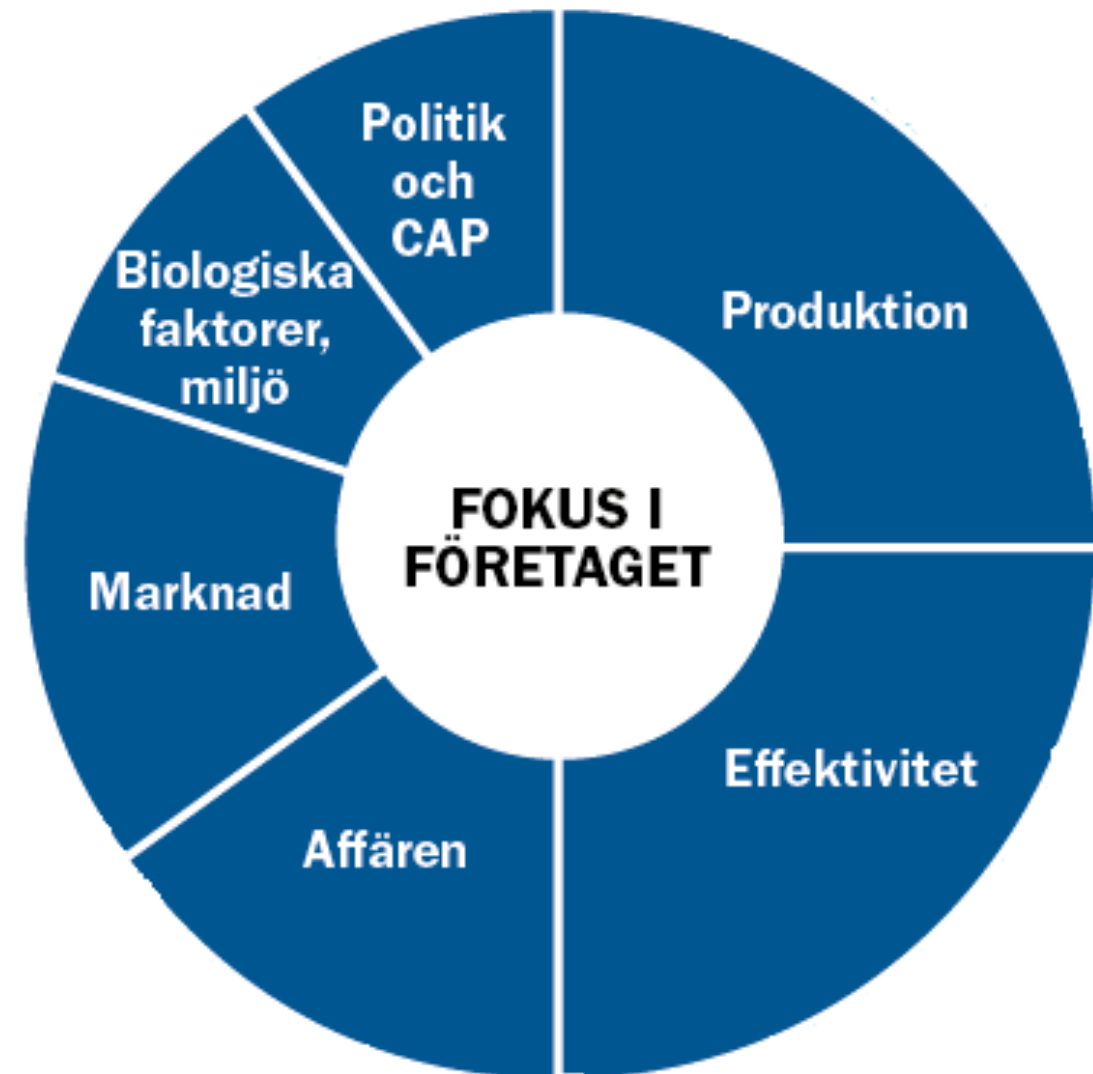


**Egna tumregler**



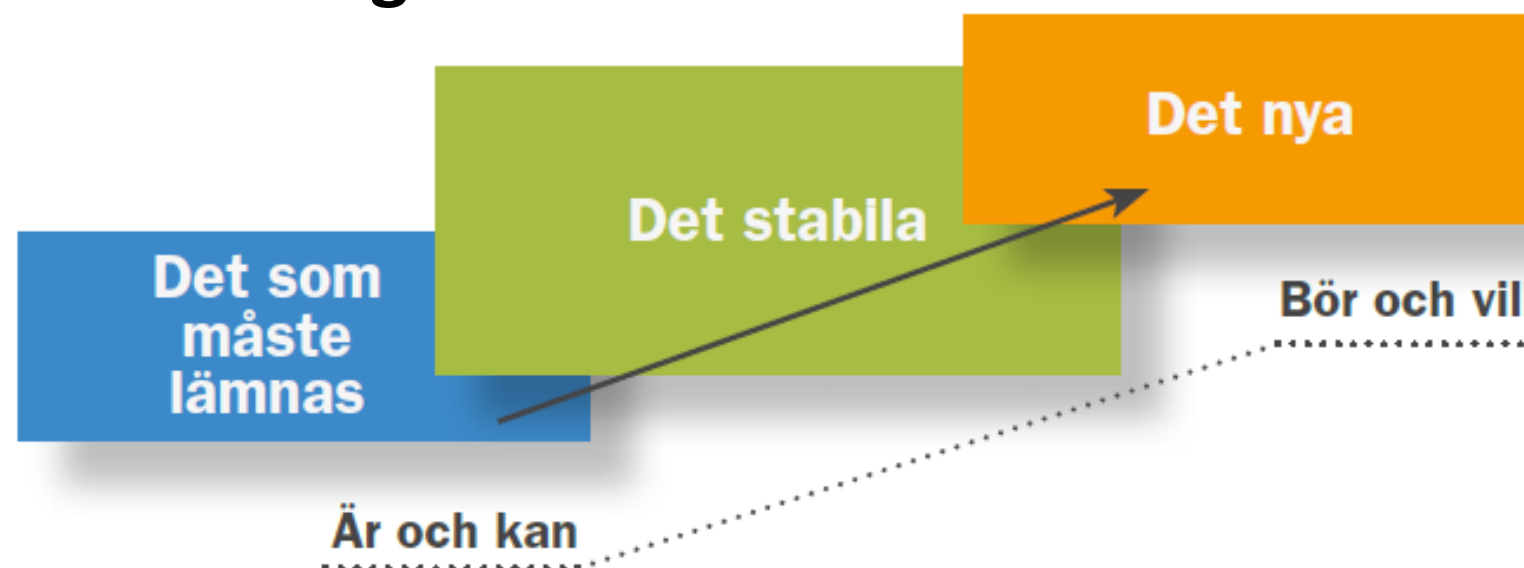
# 11. Att bli lyckosam företagare / Rätt Fokus.

- **Jobba strukturerat**
- **Rätt fokus**/Jobba med de delar du är bra på. Ofta tidsbrist.
- Välj affärsstrategi, skall jag producera, sälja eller båda?
- Flera roller att hantera:
  - Ägare
  - VD
  - Arbetare



# 11. Att bli lyckosam företagare.

- Jobba strukturerat
- Rätt fokus
- **Öppen för förändring**



# 11. Att bli lyckosam företagare

- Jobba strukturerat
- Rätt fokus
- Öppen för förändring
- **Omvärldskoll**



# 11. Var inte nöjd för tidigt, LÄS RÄTT!

## RESULTATRÄKNING ENSKILD FIRMA

	Intäkter +
	Direkta kostnader -
	Gemensamma kostnader -
• Krav på sista raden i enskild firma?	Personalkostnader -
	Räntekostnader -
	Värdeminskningar -
• <b>Normalt läser vi här!</b>	<hr/> <b>RESULTAT = LÖN</b> HELTID Ca 450000 kr
	Vinst



## 12. Avslut / Tack för mig!

Jan Lagerroth, affärsrådgivare arrendespecialist Ludvig&Co

Tel : 070-550 62 20

Mail : [jan.lagerroth@ludvig.se](mailto:jan.lagerroth@ludvig.se)

Jobbar med Affärsrådgivning och arrenderådgivning.



Kommunala fastigheter och  
arrende av kommunal mark

Louise Strofsköld

EMMA OSCARSSON

# Tjörn

Möjligheternas ö hela året och för hela livet



# Omställning Tjörn

Kommunala fastigheter och arrende på kommunal mark

- ▶ Louise Strofsköld  
Anställd på Tjörns kommun sedan maj 2022  
GIS-ingenjör
- ▶ Emma Oscarsson  
Anställd på Tjörns kommun sedan maj 2023  
Mark- och exploateringsingenjör





## Innehåll

- Dashboard med karta och statistik
- Kommunkartan på hemsidan
- Fördelning av marktyper inom Tjörns kommun
- Fördelning av marktyper på kommunala fastigheter
- Arrenderad mark
- Definition av marktyper och tillgänglig kommunal mark
- Tillgänglig kommunal mark
- Länkar till kartmaterial:
  - [Omställning Tjörn - Lokala förutsättningar publik \(tjorn.se\)](https://www.tjorn.se/omstallning-tjorn-lokala-forutsattningar-publik)
  - [Kommunkartan \(tjorn.se\)](https://www.tjorn.se/kommunkartan)



# Tillgänglig kommunal mark

## Öppen mark

- Arrenderad kommunal mark är borträknad
- Ytor mindre än 100 m<sup>2</sup> är borträknade
- Kan vara allmän platsmark eller att vägförening har rättighet (ej möjligt att arrendera)
- Kan vara berg, klippor, vägar, byggnader eller annan mark ej är lämplig för odling
- Platsen kan vara otillgänglig med bil
- Vattenförsörjning kan saknas på platsen
- Avstånd till större vägar kan understiga 25 m



# Tillgänglig kommunal mark

## Åker

- Arrenderad kommunal mark är borträknad
- Ytor mindre än 100 m<sup>2</sup> är borträknade
- Markkvalité kan variera
- Platsen kan vara otillgänglig med bil
- Vattenförsörjning kan saknas på platsen
- Avstånd till större vägar kan understiga 25 m



## Att arrendera mark av Tjörns kommun

- Ansökan sker via formulär på kommunhemsidan [Ansök om att köpa, sälja eller arrendera mark - Tjörns kommun \(tjorn.se\)](#)
- Ansök med specifik plats och ändamål
- Bedömning görs vid varje enskild ansökan
- Frågor kan skickas till [exploatering@tjorn.se](mailto:exploatering@tjorn.se) eller ringa till 0304-60 10 01





Stöd till nyetablerade odlare  
*Daniel Norén*

# VATTEN I VÅRA LANDSKAP

återskapa naturens kylande kretslopp

 Vattenivaralandskap Kontakt: [daniel.noren@sv.se](mailto:daniel.noren@sv.se)



Orusts  
Sparbank



Tjörns  
Sparbank



VATTEN  
I VÅRA  
LANDSKAP





Ida Karestrand  
ida@egnahemsfabriken.se

# Hur går vi vidare?

- ✓ Kartläggning av mark som kan arrenderas samt uppgifter om olika markförhållanden
- ✓ Planering behov/produktion
- ✓ Förädling av primärprodukter
- ✓ Företagsstöd, externa medel och kommunens stöd
- ✓ Kompetensstöd
- ✓ Samverkansformer



## Tips till dig som vill starta företag

- Verksamt.se
- Nyföretagarcentrum, Yesbox
- Länsstyrelsen bland annat startstöd för dig under 40 år, jordbrukarstöd, gårdsstöd mm)
- Hushållningssällskapet
- Jordbruksverket
- VGR
- Almi
- Glöm inte att kontakta Tjörns kommun!



"En dörr in"

Kerstin Littke

[kerstin@nordstromgarden.se](mailto:kerstin@nordstromgarden.se)

070-6671439



**HOGA**  
**SALUHALL**

# Program våren

- ✓ Hur kan sjömaten utvecklas på Tjörn?

Tid : 15 april kl 18.00 Plats: Församlingshemmet Klädesholmen

- ✓ Hållbar matproduktion – vad är det?

Tid: 12/5 kl 16.00 Plats: Tyftsalen, Billströmska

# Program hösten

- ✓ **Studiebesök**, Bussresa med besök hos intressanta odlare/matproducenter.
- ✓ **Vad är det i det du äter?**
- ✓ **Lokal förädling av råvaror**
- ✓ **Hållbart företagande inom matproduktion**
  - Storskalig odling och djurhållning – lantbruk
  - Småskalig odling – Trädgårdsodling
  - Regenerativa odlingstekniker
- ✓ **Temadagar i projektets slutskede där vi sammanfattar programserien och delger vision om ett framtida matproducerande Tjörn.**



Tack!