

KARLHOLM STRAND

UNIKT BOENDE VID HAVET

MÖJLIGHET ATT
FÖRVÄRVA SEX
UNIKA STRANDNÄRA
BYGGRÄTTER REDO
FÖR PRODUKTION
2023

HELT UNIKT BOENDE TRE KILOMETER STRANDTOMT BEBYGGS VID HAVET

OMRÅDET I KORTHET



KARLHOLM STRAND HAVSNÄRA BOENDE

Havsnära, harmoniskt och naturskönt med livskvalitet utöver det vanliga, det är Karlholm Strand. Välkommen!

Karlholm Strand är vackert beläget vid Östersjön med 3,2 kilometer strand direkt mot havet. Närheten till havet ger området en unik karaktär, en blandning av hav, vackra industribyggnader, putsade fasader och modern arkitektur.

Nu har bygglov lämnats in för hundratals nya boenden på kort tid, och fler kommer.

Utöver boenden så finns det redan restaurang, pub och unikt nog flytande padelbanor i hamnen.

Arbetet med bryggor påbörjas 2023, det beräknas bli ca 500 bryggor och faciliteter för båtfolket.

I området finns golfbanor, fantastiskt laxfiske, havsbadet Rullsand som är mellansveriges största bad, området är ett av Uppsala läns mest besökta naturreservat, med mera.





■ ■ TRE KILOMETER STRAND SOM BEBYGGS MED VILLOR, PARHUS, HYRESHUS, EN HELT UNIK MILJÖ SOM VÄXER FRAM”



100 % LIVSKVALITET

Till ljudet av skriande måsar och frisk havsluft växer nu ett helt nytt område fram.

Här står livskvalité i fokus och med den direkta närheten till havet ges man möjlighet till ett aktivt båt- och friluftsliv för såväl boende som för allmänheten.



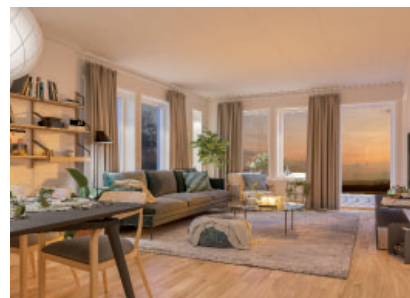
PÅGÅENDE 2023

1

ÄLVSBYHUS

På Älvsbyhus tomter får du ett bekvämt boende med havet som utsikt. Bostäderna är av allra högsta kvalitet, med möjlighet till egen privat brygga. Dessa bostäder är för de sanna livsnjutarna.

De första husen är redan sålda och inflyttning skedde 2022



2

NORDKLIPPAN

Nordklippan Projekt i samarbete med Moderna Fonder utvecklar 40 Bostadsrätter i sällsam sjöbodskänsla i en klass för sig

Nordklippan bygger en exklusiv bostadsmiljö i direkt anslutning till havet, med egen brygganläggning, yachtclub och infinitypool.



3

KANALHUSEN

På unikt läge längst kanalen på udden, med utlopp i havet, bygger vi Kanalhusen - radhus och parhus med äganderätt.

Alla hus har stor takterrass, trädgård och egen båtbygga vid huset.

Den första etappen består av 16 moderna och välplanerade hus av varierande storlek som passar både den lilla och stora familjen.



4

SÖDRA STRANDEN

Utmed södra vattenlinjen uppförs fantastiska radhus med altan med milsvid utsikt över vatten och natur.

Mer om detta fantastiska projekt inom kort.





2023

LÄGENHETER CA 300 STYCK I FÖRSTA ETAPPEN

Vi planerar för närmare 300 hyreslägenheter med planerad inflytt med början 2024. Ett varierat utbud av ettor, tvåor och treor erbjuds till dig som står i kö. Mer om detta inom kort.

Lägenheter med en härlig utsikt och närhet till hav, naturområden, och snabb kommunikation till Tierp, Uppsala, Gävle och Stockholm.

De aktuella ca 300 lägenheterna är Karlholm Strands udde, i absolut bästa läge med slående vyer ut över Karlholmsfjärden.

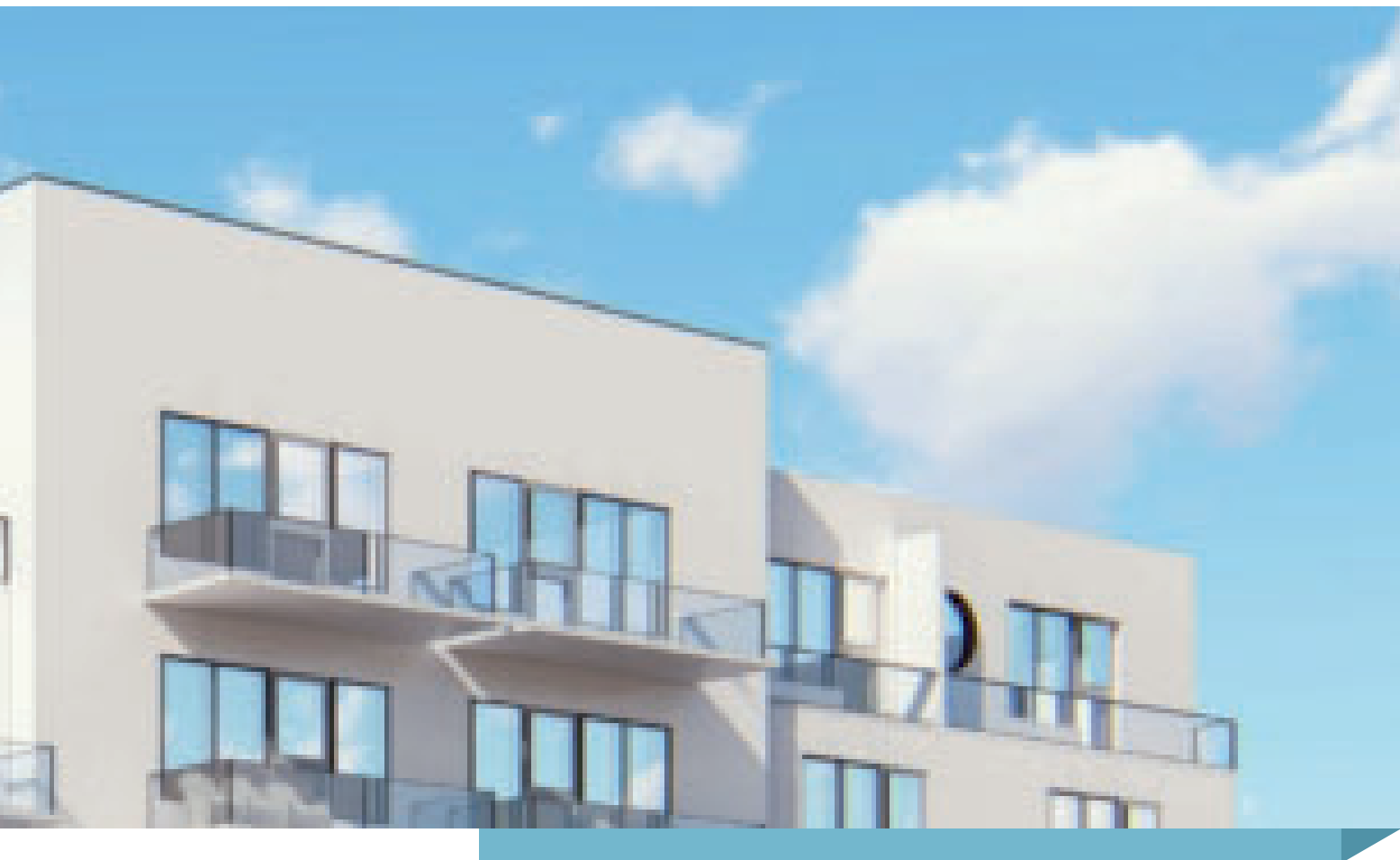
Längs den drygt tre kilometer långa stranden ska Karlholm

få ett helt nytt ansikte med plats för över 1 000 nya bostäder, varav ca 130 i direkt anslutning till havet.

De gamla industrilokalerna kommer att omvandlas till centrum, restauranger, verksamhetslokaler, lager, m.m.

I området finns det redan marinverkstad, restaurang, pub, gym, flytande padelbana.

Ambitionen är att etablera en skola, F - 9, och diskussioner för detta pågår.



1

LÄGE

Fastigheterna är vackert belägna längs med kusten i nordöstra delen av Tierps kommun. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till väg 76 och inte långt från E4:an med bil.

2

DETALJPLAN

Färdig detaljplan med bygglov finns. Vägar, vatten, avlopp, el, fiber, etc. framdraget till resp fastighet. Produktion och försäljning av villor, parhus, etc. pågår för fullt.

3

SPEKTAKULÄR OMVANDLING AV INDUSTRIOMRÅDE

Karlholm Strand genomgår ör närvarande en omvandling från stängt industriområde till ett lättillgängligt och attraktivt område för bostäder, verksamheter, hotel, båtar, etc.

4

TRE KILOMETER STRAND

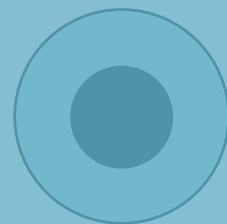
Längs den drygt tre kilometer långa stranden ska Karlholm få ett helt nytt ansikte med plats för ca 1200 nya bostäder, varav många med direkt anslutning till havet.

5

LIVSSTILSBOENDE

Livsstilsboende med spektakulär havsutsikt, lång bostadskö finns, med närmare 1000 i kö.

FASTIGHETERNA



DETALJPLAN



ÄLVSBYHUS

Pågående produktion och försäljning av fristående villor med egen brygga

HOTELL

Litet hotell med 18 rum för båtgäster och andra besökare

HAMNEN

En större hamn planeras i centralt i området med bryggor, restauranger, butiker, etc.

AKTUELLA FLERFAMILJSHUS

Närmare 300 lägenheter med havsutsikt och närhet till hamn, bätliv, restauranger, etc.

FASTIGHETSINFORMATION

Fastigheterna

Den totala bruttoarean uppgår till 19 091 m² fördelat på sex stycken fastigheter.

På fastigheterna planeras två typer av huskroppar att uppföras, hus A och hus B. Hus A innehåller 24 lägenheter och har en genomsnittlig storlek om 52 m². Hus B innehåller 32 lägenheter med en genomsnittlig storlek om 55 m². Hus A och B är designmässigt lika med skillnaden att hus B är ca 15 meter längre.

Den totala boarean uppgår till 15 276 m².

Båtplatser

Alla lägenheter kommer att ha tillgång till båtplats i marinan med ca 500 platser. Pris ännu ej fastställt.

Bygglov

Bygglov finns för husen på fastigheterna 1:82, 1:84 och 1:86. Bygglovshandlingar för resterande fastigheter är under produktion och väntas skickas in under 2023.

Aktuell detaljplan anger byggrätt för liknande hus som ska uppföras på Karlholm 1:82, 1:84 och 1:86.

Parkering

Utöver de ca 288 parkeringsplatserna som anläggs inom fastigheterna kommer det att finnas gott om mark för ytterligare ca 250 parkeringsplatser, ytterligare p-platser vid skola, etc.

Pris för p-plats ej fastställt.

LÄGENHETER

På aktuella byggrätter uppgår antal lägenheter till 288 styck fördelat på 1 rok, 2 rok och 3 rok.

BYGGNADSBESKRIVNING

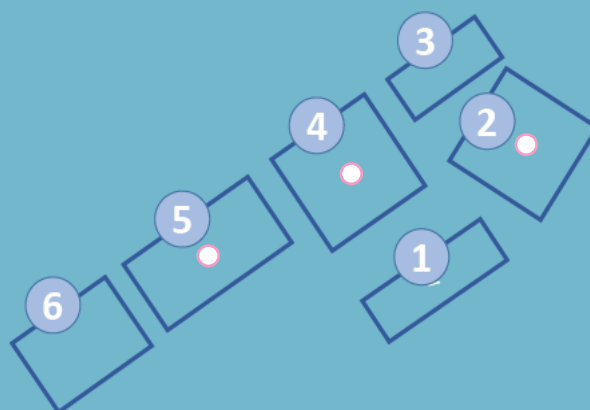
Byggnaderna planeras utgöras av prefabricerade moduler som monteras på plats.

Utrustning som kyl, frys, badrum monteras på plats.

Fasader hängs på, enhetligt tak, trapphus och eventuell hiss byggs eller monteras på plats av lokala entreprenörer.



Nr	HUSTYP	FASTIGHET
1	B	KARLHOLM 1:81
2	A	KARLHOLM 1:82 (BYGGLOV)
3	A	KARLHOLM 1:83
4	A	KARLHOLM 1:84 (BYGGLOV)
5	A	KARLHOLM 1:86 (BYGGLOV)
6	B	KARLHOLM 1:87



EKONOMI

HYRESVÄRDE

Ansökan för hyresstöd är inlämnad och ryms inom reglerna för investeringsstöd som beslutades 19 december 2019 och trädde i kraft 1 februari 2020. det nya kravet innebär bland annat att kommunen ska erbjudas att hyra eller förmedla minst 12,5% ac lägenheterna i sektion B som sociala kontrakt och/eller till personer under 31 år. Se Boverkets hemsida för ytterligare information.

Tierp kommun tillhör Region , Stockholmsnära kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, regionen övriga stora kommuner enligt Boverkets regionindelning gällande statligt stöd för hyresbostäder. detta innebär att högsta tillåtna normhyra för fastigheten är 1 450 kr/m². Bedömt hyresvärde baseras därför på en normhyra år 2021 om 1 450 kr/m². Detta innebär en effektiv hyra om 1 630 kr/m².

PARKERING

Bedömd hyresintäkt för parkering uppgår till 300 kr/plats och

FASTIGHETSSKATT

Fastigheterna kommer preliminärt att taxeras som 310 Hyresenhet, tomtmark. Ingen fastighetsskatt utgår de kommande 15 åren och är därför ej inkluderad i driftnettokalkylen.



DRIFTNETTO

Driftnetto	M ²	(tkr)	(kr/m ²)
Hyresintäkter	15 276	24 895	1 630
Parkering*	288 st	1 034	300
Tillägg hushållsel*		298	20
Tillägg VA*		229	15
Totala hyresintäkter	15 276	26 450	1 732
Totala driftskostnader	15 276	-5 000	-327

Driftnetto	15 276	21 459	1 405
------------	--------	--------	-------

*Parkering, tillägg hushållsel, tillägg VA utgörs av schabloner

Drift- och underhållskostnader	m ² BOA	(tkr)	(kr/m ²)
El		-294	-19
Hushållsel		-298	-20
Värme		-284	-19
VA		-840	-55
Städning		-153	-10
Renhållning		-153	-10
Bredband, TV		-153	-10
Försäkring		-153	-10
Fastighetsskötsel		-764	-50
Reparation & underhåll		-1 146	-75
Planerat underhåll		-535	-35
Övrigt		-229	-15
Totala kostnader	15 276	-5 000	-327

FASTIGHETSDATA

FASTIGHETSDATA

Fastighetsbeteckning	Karlholm 1:81	Karlholm 1:82	Karlholm 1:83	Karlholm 1:84	Karlholm 1:86	Karlholm 1:87
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt
Taxeringsenhet	310 Hyreshus- enhet, tomtmark	310 Hyreshus- enhet, tomtmark	310 Hyreshus- enhet, tomtmark	310 Hyreshus- enhet, tomtmark	310 Hyreshus- enhet, tomtmark	310 Hyreshus- enhet, tomtmark
Hustyp	B	A	A	A	A	B
Antal byggnader	1	2	1	2	3	2
M ² BOA	1 763	2 496	1 248	2 496	3 745	3 525
Antal lägenheter	32	48	24	47	74	64
Preliminär inflytt		2024		2024	2024	

LÄGENHETSFÖRDELNING HUS A

Typ	Snittarea, m ²	Antal	Andel
1 rok	28,5	4	9%
2 rok	48,7	4	16%
2 rok	51,5	4	17%
2 rok	54,8	4	18%
3 rok	64,3	8	41%
Totalt	52,0	24	100%

LÄGENHETSFÖRDELNING HUS B

Typ	Snittarea, m ²	Antal	Andel
1 rok	28,5	4	9%
2 rok	48,7	4	11%
2 rok	51,5	4	12%
2 rok	54,8	4	12%
3 rok	64,3	16	58%
Totalt	55,0	32	100%

A OCH B HUS

A och B husen är designmässigt lika. B husen uppmäter ca 56 meter på längden att jämföra med A husen som mäter ca 40 meter. B husen innehåller 8 stycken fler lägenheter än A husen som innehåller 24 lägenhetermånad (inklusive moms).

LÄGENHETERNA

Lägenheterna utformas med god hyrestätsstandard, materialval och utrustning listas nedan, förslag:

Golv, ekparkett

Dörrar, MICASA

Vitvaror Bosch

Handfat i polerad metall från Reginox, blandare Gustavsberg

Toalett, dusch och handfatsblandare Gustavsberg

Väggskap IKEA, element från Puro

Generös riumshöjd om 250 cm

Samtliga lägenheter har terrass eller balkong åt samma väderstreck. Terrasserna/balkongerna i de mindre 2:orna och 3:orna uppgår till ca 10 m² och i de resterande lägenheterna 5 m².

TIDPLAN

1

BYGGRÄTTER

Sex byggrätter förvärvas av säljaren. Fastigheterna ligger i aktiebolag. Byggrätterna är byggklara. Tre fastigheter har klara bygglov samt att ansökan om investeringsstöd ligger inne.

2

DESIGN & PLANERING

Detaljplan, ritningar, bygglov klart för de första tre byggrätterna, sju huskroppar. Produktion kan påbörjas så snart material kan beställas och levereras

3

FÖRBEREDELSE MARK

Säljaren har förberett mark så att det är i det närmaste byggklart. VA, El, fiber finns framdraget till respektive fastighet.

4

BYGGNATION

Etablering kostnadseffektivt då säljaren ställer en hel del resurser till köparens förfogande. Byggentreprenör redo för att starta projektet, inklusive bas u och bas p. Avtalsform som diskuterats är AB04.

5

INFLYTTNING

Med god planering och högt tempo i produktionen torde inflyttning börja ske redan 2024 i de första husen. Vi marknadsför lägenheterna till den befintliga kölistan om närmare 1 000 köande. De som köar har lämnat sina kontaktuppgifter via hemsidan.

FÖRVÄRVA
BYGGRÄTTER
Q2 2023

DESIGN &
PLANERING
Q2 2023

FÖRBERE-
DELSE MARK
Q2 2023

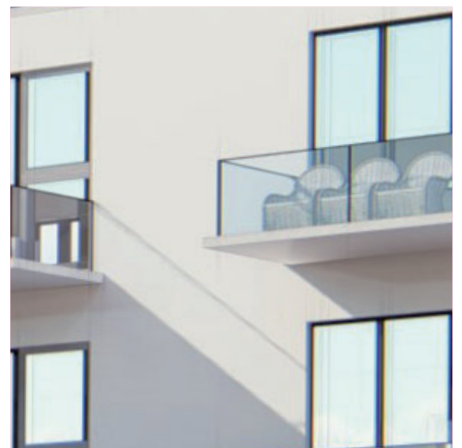
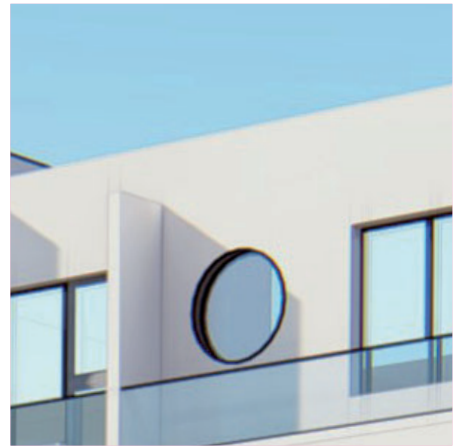
BYGGNATION
2023 - 2024

INFLYTTNING
Q3
2024

2023

2024

LIVSSTILSBOENDE VID HAVET



SAMTLIGA LÄGENHETER
ERBJUDS BÅTPLATS I
HAMNEN

200
200 LÄGENHETER



Arne Olafsson
08 510 666 00 | 0701 825532
arne@olafsson.se

WWW.KARLHOLMSTRAND.SE