FASTIGHETSMÄKLARNA

KOMMERSIELLA



PROSPEKT · BOSTADSBYGGRÄTT

Strömstad Spinnaren 1

Fredrikshaldsvägen 2 och 4, 452 35 Strömstad

Bostadsbyggrätt om 1 075 kvm BOA i centrala Strömstad. Lagakraftvunnet bygglov för 27 lägenheter, projekterat i trämoduler.

FASTIGHETSMÄKLARNA
KOMMERSIELLA

Sia Bastani · Reg. fastighetsmäklare
Specialiserad inom kommersiella fastigheter
072 733 69 31 · Oktober 2026

INTRODUKTION

Bostadsbyggrätt med lagakraftvunnet bygglov

Spinnaren 1 är en obebyggd fastighet i centrala Strömstad, i hörnet Norrtullsgatan och Fredrikshaldsvägen. Bygglov för ett flerbostadshus om 27 lägenheter och 1 075 kvm BOA vann laga kraft den 20 maj 2026.

OBJEKTET I KORTHET

Byggrätt	27 lägenheter, 1 075 kvm BOA, 1 548 kvm BTA
Bygglov	Laga kraft 2026-05-20, byggstart senast 2028-05-20
Mark	Rivning avslutad, saneringsanmälan godkänd
Projektering	Fullständig bygglovshandling, trämoduler
Återstår	Tekniskt samråd och startbesked
Transaktion	Fastighets- eller aktieöverlåtelse efter paketering
Process	Strukturerat anbudsförfarande

Den tidigare bebyggelsen är riven med godkänt slutbesked och miljö- och byggnämnden har lämnat saneringsanmälan utan erinran. Fastigheten är därmed färdigställd för byggstart så snart tekniskt samråd hållits och startbesked lämnats.

Projektet är projekterat i trämoduler av Densify AB. Nyttjanderätten till bygglovshandlingarna överlåts till köparen, som kan bygga vidare på befintlig projektering.

Säljaren renodlar sitt fastighetsinnehav. Försäljningen är inte föranledd av förhållanden i projektet.

Innehåll

1	Sammanfattning och nyckeltal	4
2	Fastigheten och läget	5
3	Projektet och bygglovet	6
4	Projektet i bild	7
5	Mark, miljö och geoteknik	8
6	Anslutningar och återstående åtgärder	9
7	Marknad	10
8	Transaktion och process	11
9	Ritningar	12
10	Uppdraget	13

Uppgifterna i detta prospekt är hämtade från säljaren, Strömstads kommun och Lantmäteriet. Areauppgifter är inte kontrollmätta. Prospektet utgör inte något anbud och medför inga förpliktelser för säljaren. Intressent ansvarar för egen undersökning av objektet inför förvärv.

AVSNITT 1

Sammanfattning

LÄGENHETER	BOAREA	BRUTTOAREA	BYGGLOV
27 st	**1 075 kvm**	**1 548 kvm**	**Laga kraft**

UPPGIFT	VÄRDE
Fastighetsbeteckning	Strömstad Spinnaren 1
Adress	Fredrikshaldsvägen 2 och 4, 452 35 Strömstad
Tomtareal	575 kvm
Status	Obebyggd, tidigare bebyggelse riven
Bygglov	Laga kraft 2026-05-20
Byggstart senast	2028-05-20
Byggnad	Flerbostadshus, fyra bostadsplan över garageplan
Antal lägenheter	27 st
Boarea	1 075 kvm
Bruttoarea	1 548 kvm
Byggnadsarea	540 kvm
Lägenhetsfördelning	20 st 1 RoK · 4 st 2 RoK · 3 st 3 RoK
Parkering	9 bilplatser inkl. bilpool, 57 cykelplatser
Stomme och fasad	Trämoduler, Thermowood
Detaljplan	1486-P151, antagen 2015-06-09
Taxeringsvärde, mark	2 588 000 kr
Taxerad byggrätt	1 438 kvm
Transaktionsform	Fastighetsöverlåtelse eller aktieöverlåtelse efter paketering
Pris	Strukturerat anbudsförfarande

Objektets styrkor

— Lagakraftvunnet bygglov. Ingen planrisk, ingen överklagandetid. Köparen går direkt på tekniskt samråd.

— Marken är undersökt, anmäld och godkänd. Saneringsanmälan lämnad utan erinran 2022-10-12.

— Rivningen avslutad med godkänt slutbesked 2022-10-14.

— Inget berg inom fastigheten. Grundläggning med kantförstyvad platta på mark enligt geoteknisk utredning.

— Bygglovshandlingarna överlåts med nyttjanderätt till köparen.

— Centralt läge med yteffektiv lägenhetsmix i en kommun med betydande etableringar under utveckling.

AVSNITT 2

Fastigheten och läget

Läge

Fastigheten ligger i centrala Strömstad, i hörnet Norrtullsgatan och Fredrikshaldsvägen, cirka 40 meter från Strömsvattnet. Centrum, hamn, handel och service nås till fots.

Omgivande bebyggelse består av flerbostadshus och centrumbebyggelse. Norr om fastigheten finns en bergslänt som går i dagen i direkt anslutning till Fredrikshaldsvägen.

Strömstad har färjeförbindelse till Norge och ligger cirka tolv mil norr om Göteborg. Nordby handelsområde ligger några kilometer norrut.

Marken

Tomtarealen uppgår till 575 kvm. Marken sluttar söderut från cirka +8,4 till +5,3 inom fastighetsgränsen, med en lutning om cirka 1:10 mot Strömsån längs Norrtullsgatan.

Fastigheten gränsar till gatumark i nordväst och sydväst och till kvartersmark i övriga riktningar. Den tidigare bebyggelsen — ett bostadshus i trä från 1881 med butikslokal och garagelänga — är riven.

Byggnadsarean om 540 kvm innebär att byggnaden upptar merparten av tomtytan. Fastigheten har därför förmån av ett officialservitut för fasadunderhåll på grannfastigheten.

Rättigheter och planförhållanden

UPPGIFT	INNEHÅLL
Detaljplan	1486-P151, Spinnaren 1 m fl, antagen 2015-06-09
Servitut, förmån	Officialservitut 1486-2022/11.1 — rätt att beträda Spinnaren 16 i två meters bredd för underhåll av husfasad
Fastighetsreglering	Senast 2022-05-25, aktbeteckning 1486-2022/11
Taxeringsenhet	310 Hyreshusenhet, tomtmark
Lagfaren ägare	Ekonomisk Förening Strömstad Plaza, 769636-5514
Förvärvad	2019-08-30
Energideklaration	Saknas, fastigheten är obebyggd



NYBYGGNADSKARTA MED BYGGNADENS LÄGE PÅ FASTIGHETEN, SKALA 1:200

AVSNITT 3

Projektet och bygglovet

Bygglovet vann laga kraft 2026-05-20 och avser nybyggnad av ett flerbostadshus om 27 lägenheter. Tekniskt samråd har ännu inte hållits och startbesked är inte lämnat.

Planfördelning

PLAN	INNEHÅLL	LGH
09	Garage, 57 cykelplatser, miljörum, teknik, förråd	—
10	Entré, hiss, lägenheter, uteplats	7
11	Lägenheter, loftgång	7
12	Lägenheter	7
13	Lägenheter	6
14	Takplan	—

Lägenhetsfördelning

TYP	ANTAL	BOA PER LGH
1 RoK	4	28 kvm
1 RoK	16	35 kvm
2 RoK	4	49 kvm
3 RoK	3	70 kvm
Summa	**27**	**1 075 kvm**

Konstruktion och material

Stomme	Trämoduler
Bottenplan	Prefabricerad betong
Fasad	Thermowood F481, patinagrå
Tak	Sopralene MF 5500, svart
Fönster	RAL 7037
Entrédörr	Oxidröd RAL 3009
Loftgångsräcken	Varmförzinkat
Grundläggning	Kantförstyvad platta på mark
VA och dagvatten	Kommunalt

Parkering

Bilplatser	9 st
Varav bilpool	1 st
Cykelplatser	57 st

Handläggning

Ärende	MBN-B 2025-001019
Ansökan inkom	2025-12-16
Laga kraft	2026-05-20
Kontrollansvarig	Utsedd
Tekniskt samråd	Ej hållet

> **Bilpoolsvillkoret.** Parkeringstalet förutsätter att en av de nio platserna utgör bilpoolsplats, vilket reducerar kravet med sex platser. Villkoret framgår av bygglovsansökan och av bygglovsbeslutet. En köpare som vill genomföra projektet utan bilpool behöver ändra bygglovet, varvid parkeringskravet ökar i motsvarande mån.

Bygglovsansökan anger att Boverkets byggregler gällande från 2025-07-01 inte tillämpas i ärendet. Eftersom tekniskt samråd ännu inte hållits bör tillämpliga regler stämmas av med kommunen inför startbesked.

AVSNITT 4

Projektet i bild



FASAD MOT LOFTGÅNGSSIDAN · TRÄMODULER MED THERMOWOOD OCH VARMFÖRZINKADE RÄCKEN



FASADER MOT NORR, VÄSTER, SÖDER OCH ÖSTER, SKALA 1:100

AVSNITT 5

Mark, miljö och geoteknik

Marken är undersökt, anmäld och godkänd. Miljö- och byggnämnden lämnade saneringsanmälan utan erinran 2022-10-12 och avslutade ärendet utan ytterligare åtgärder.

Miljöteknisk markundersökning

En undersökning enligt MIFO fas 1 och 2 utfördes av Ramböll Sverige AB 2014-10-20 på uppdrag av Strömstads kommun, som underlag till detaljplanen. Fastigheten föreslogs **riskklass 3, måttlig risk**, på en skala där 1 är mycket stor risk och 4 är liten.

Undersökningen visade förhöjda halter av barium, kobolt, koppar och nickel över riktvärdet för mindre känslig markanvändning, samt arsenik, kadmium, kvicksilver och bly över riktvärdet för känslig markanvändning. De högsta halterna påträffades under betonggolvet i det tidigare garaget. Inget grundvatten påträffades. Historiken förklarar fynden: på eller intill fastigheten fanns garveri och spinneri under 1800-talet, och därefter bilverkstad, åkeri, biltvätt och polisgarage.

Eftersom byggnaden uppförs i stadsmiljö och fastigheten hårdgörs har generella riktvärden satts som åtgärdsmål. Massor som schaktas bort ska provtas för att säkerställa korrekt omhändertagande. Beslut MBN-2019-2269, 2022-10-12.

Föroreningen är inte avgränsad i djup- eller sidled och hotspots kan förekomma som provtagningen inte fångat. Fyllningen om 1–4 meter ska enligt samtliga geotekniska utredningar schaktas bort under byggnader och hårdgjorda ytor. MIFO-rapportens kostnadsuppskattning för avhjälpandeåtgärder om cirka 300 000 kr är angiven i 2014 års prisnivå och exklusive rivning, schakt och entreprenörens merkostnad. Dokumentation av klassificering av bortschaktade jordmassor har inte kunnat verifieras.

Geoteknik

Tre utredningar föreligger: WSP Sverige AB 2013, Ramböll Sverige AB 2020 och Awer Geoteknik 2021.

FÖRHÅLLANDE	UPPGIFT
Berg inom fastigheten	Förekommer ej
Jorddjup	Cirka 11 m i söder, minst 18 m i norr
Jordlager	1–4 m fyllning över friktionsjord och morän
Grundvattenyta	+1,75
Grundläggningsnivå, FG plan 1	+5,90
Rekommenderad grundläggning	Kantförstyvad platta på mark
Stabilitet mot Strömsån	Bedöms god
Dimensionerande tjäldjup	1,4 m
Markradon	Mätning ej utförd

Awer Geotekniks PM från 2021 avser ett fyravåningshus och anger att handlingen är ett projekteringsunderlag som inte får användas i förfrågningsunderlag. Kompletterande geoteknik mot aktuell byggnad erfordras.

Rivning och cisterner

Rivningen är avslutad med godkänt slutbesked 2022-10-14 (MBN-2019-2275), med kontrollansvarig och signerad kontrollplan. Tre oljecisterner har rengjorts och satts ur funktion enligt intyg från Suez Recycling AB. Någon anmälan om avinstallation finns inte registrerad hos kommunen.

AVSNITT 6

Anslutningar och återstående åtgärder

Nedan redovisas anslutningarnas status och de åtgärder som återstår innan byggstart. Posterna är av betydelse för köparens kalkyl och redovisas därför öppet.

Anslutningar

MEDIA	STATUS
Vatten och avlopp	Kommunalt. Anläggningsavgift betald för 4 av 27 lägenheter
Dagvatten	Kommunalt
El	Nyanslutning offererad av Ellevio AB 2022. Uppdaterad offert under framtagande
Värme	Enligt köparens val

Anläggningsavgiften för återstående 23 lägenheter beräknas enligt Strömstads gällande VA-taxa. Elanslutningsofferten avser en tidigare projektutformning och ska inte läggas till grund för kalkyl.

Återstående åtgärder före byggstart

ÅTGÄRD	STATUS
Tekniskt samråd med Strömstads kommun	Ej hållet
Startbesked	Ej lämnat
Kompletterande geoteknik mot aktuell byggnad	Återstår
Markradonmätning	Återstår
Anmälan enligt 28 § FMH inför schakt	Godkänd 2022-10-12, stäms av mot aktuell åtgärd
Uppdaterad elanslutningsoffert	Under framtagande
Exploateringsavtal med kommunen	Föreligger ej

Förutsättningar att beakta

— **Bygglovets giltighet.** Åtgärden ska enligt plan- och bygglagen påbörjas inom två år och avslutas inom fem år räknat från 2026-05-20.

— **Byggarbetsplatsen.** Byggnadsarean om 540 kvm på en tomt om 575 kvm innebär begränsad upplagsyta. Nyttjande av gatumark under produktion kan behöva avtalas med kommunen.

— **Areauppgifter.** Hämtade ur bygglovshandlingarna och inte kontrollmätta. Köparen ansvarar för egen kontroll.

AVSNITT 7

Marknad

Strömstad står inför två industrietableringar som var för sig är stora i förhållande till kommunens storlek. Båda drivs av aktörer som redan är etablerade i kommunen.

Kålviks vindkraftshamn

Planerad storhamn för montering och underhåll av havsbaserad vindkraft norr om Strömstad. Anläggningen planeras omfatta 45 hektar och 900 meter kaj, med en kapacitet om 0,5–1 GW per år. Vid utbyggnad blir den norra Europas enda hamn för ändamålet.

UPPGIFT	INNEHÅLL
Bakom projektet	Thon Property, Orvelin Group och Grimsrud Entreprenad
Arbetstillfällen under uppbyggnad	1 000–2 000 enligt projektets egna studier
Permanenta arbetstillfällen 2030–2050	2 000–3 000 enligt projektets egna studier
Status	Sveriges sjätte strategiska nettonollprojekt enligt EU:s Net-Zero Industry Act, april 2026
Innebörd av statusen	Särskilda tidsfrister vid tillståndsprövning
Tidplan	Detaljplan och miljötillstånd pågår. Områdespreparering mot 2030-talet

Siffrorna är projektets egna bedömningar och ska läsas som sådana. Strömstads kommun har cirka 13 500 invånare.

Övriga etableringar

- **Datacenter Tolvmanstegen.** Detaljplan påbörjad, väntas klar för antagande vid halvårsskiftet 2027. Omfattar 120 hektar varav cirka 40 för ny centerbyggnad. Exploatör är Orvelin Group.
- **Vidar.** Regeringen beviljade i juli 2026 tillstånd för havsbaserad vindkraftspark cirka 35 kilometer sydväst om Strömstad, omfattande upp till 75 vindkraftverk och upp till 7,8 TWh per år.
- **Verksamhetsmark i Skee.** Detaljplan anpassas vid Bastekärr för ett bredare utbud av etableringar.

Bostadsmarknaden

NYCKELTAL	STRÖMSTAD
Folkmängd	Cirka 13 500
Färdigställda bostäder per tusen invånare och år, 2022–2026	8,6
Motsvarande 2018–2022	3,3
Bostadsmarknadsläge 2026 enligt kommunen	Balans
Andel fastigheter med norskbosatt ägare	Cirka 15 %
Dominerande hyresvärd	AB Strömstadsbyggen, cirka 1 440 hyreshushåll

Kommunen planerar den nya stadsdelen Granithöjden öster om Ringvägen, som kan rymma cirka 600 bostäder med stegvis utbyggnad i takt med efterfrågan. Planen var i granskningsskede under våren 2026. Spinnaren 1 skiljer sig från det utbudet genom att bygglovet redan vunnit laga kraft.

Källor: Kålvik Vindkraftshamn, Strömstads kommun, Boverkets bostadsmarknadsenkät 2026, Regeringskansliet, Bohusläningens kartläggning av norskt fastighetsägande.

AVSNITT 8

Transaktion och process

Struktur

Överlåtelsen kan struktureras på två sätt. Alternativ ett är en direkt fastighetsöverlåtelse. Alternativ två innebär att fastigheten först avyttras till ett nybildat bolag, varefter aktierna i detta bolag överlåts.

Säljare är Ekonomisk Förening Strömstad Plaza, org.nr 769636-5514, lagfaren ägare sedan 2019.

Säljaren är öppen för båda alternativen. Strukturen fastställs i dialog med köparen och i samråd med respektive parts skatterådgivare.

Budgivning

Objektet förmedlas genom strukturerat anbudsförfarande. Bud lämnas skriftligen till undertecknad och ska innehålla åsatt fastighetsvärde, önskad transaktionsstruktur, eventuella villkor, önskat tillträdesdatum, finansieringsplan och en kort presentation av köparen.

Säljaren får inte kontaktas direkt. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta eller förkasta bud, att förhandla med flera intressenter parallellt samt att avbryta processen.





Underlag som medföljer

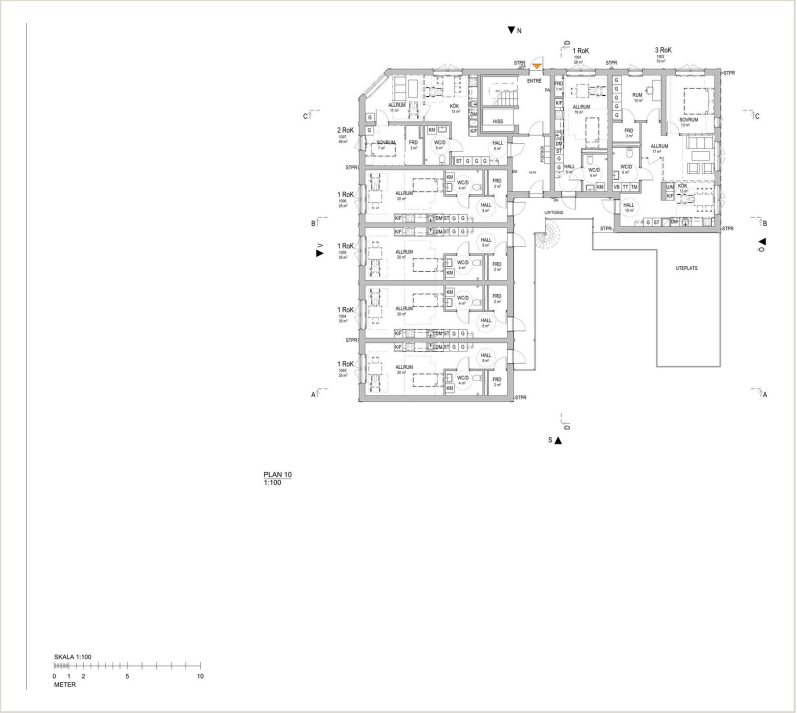
HANDLING	UPPRÄTTAD AV	DATUM
Bygglovshandlingar — planer, sektioner, fasader, nybyggnadskarta	Densify AB	2025-12 / 2026-01
Ytsammanställning och parkeringsredovisning	Densify AB	2025-12-17
Brandskyddsbeskrivning och tillgänglighetsutlåtande	Waade	2025-12
PM Geoteknik	Awer Geoteknik	2021-01-20
PM Geoteknik och markteknisk undersökningsrapport	Ramböll Sverige AB	2020-04-09
Geoteknisk och bergteknisk utredning samt MUR	WSP Sverige AB	2013-10-09
MIFO fas 1 och 2, miljöteknisk markundersökning	Ramböll Sverige AB	2014-10-20
Beslut om godkänd saneringsanmälan, MBN-2019-2269	Strömstads kommun	2022-10-12
Slutbesked rivning, MBN-2019-2275	Strömstads kommun	2022-10-14
Rivningsplan och materialinventering	Densify AB	2019-10-23
Intyg om rengöring av cistern, tre stycken	Suez Recycling AB	2019
Offert elanslutning	Ellevio AB	2022-04-11
Fastighetsutdrag	Lantmäteriet	2026-09-08

Nyttjanderätten till Densifys bygglovshandlingar överlåts till köparen enligt skriftlig bekräftelse. MIFO-rapporten är upprättad på uppdrag av Strömstads kommun och utgör allmän handling.

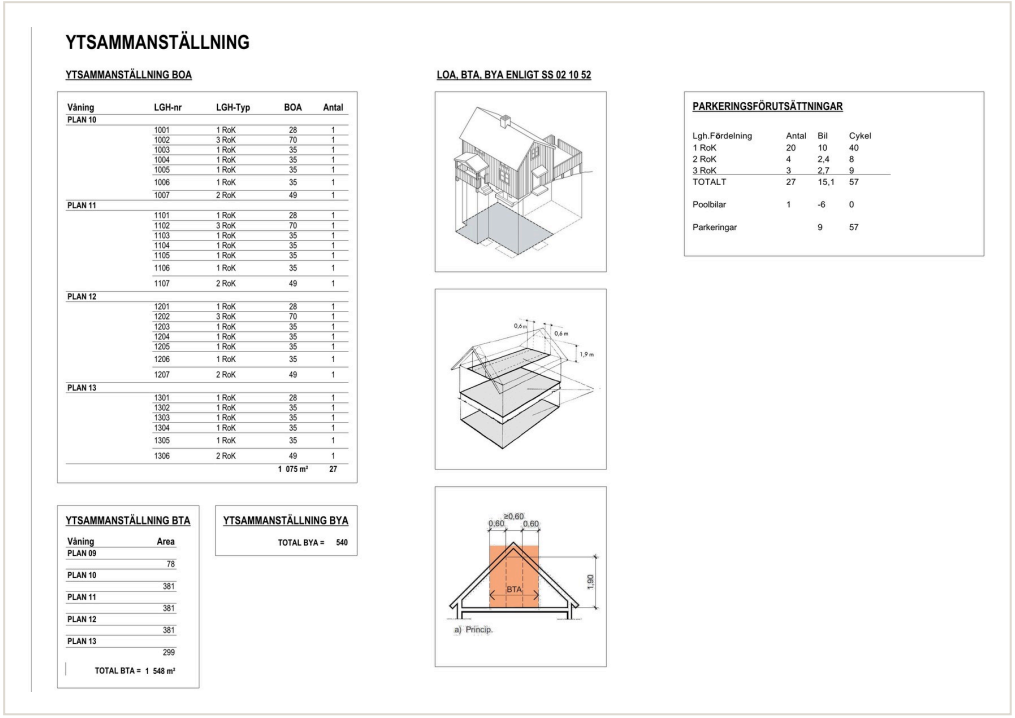
AVSNITT 9

Ritningar

Bygglovshandlingar upprättade av Densify AB, daterade 2025-12-15 och 2025-12-17, med fasadritningar och nybyggnadskarta reviderade 2026-01-28. Ritningarna nedan är översiktliga och återges inte skalenligt. Fullständiga handlingar lämnas till intressenter.



PLAN 10 — ENTRÉPLAN MED SJU LÄGENHETER, HISS OCH UTEPLATS, SKALA 1:100



YTSAMMANSTÄLLNING

YTSAMMANSTÄLLNING BOA

Våning	LGH-nr	LGH-Typ	BOA	Antal
PLAN 10				
	1001	1 RoK	28	1
	1002	3 RoK	70	1
	1003	1 RoK	35	1
	1004	1 RoK	35	1
	1005	1 RoK	35	1
	1006	1 RoK	35	1
	1007	2 RoK	49	1
PLAN 11				
	1101	1 RoK	28	1
	1102	3 RoK	70	1
	1103	1 RoK	35	1
	1104	1 RoK	35	1
	1105	1 RoK	35	1
	1106	1 RoK	35	1
	1107	2 RoK	49	1
PLAN 12				
	1201	1 RoK	28	1
	1202	3 RoK	70	1
	1203	1 RoK	35	1
	1204	1 RoK	35	1
	1205	1 RoK	35	1
	1206	1 RoK	35	1
	1207	2 RoK	49	1
PLAN 13				
	1301	1 RoK	28	1
	1302	1 RoK	35	1
	1303	1 RoK	35	1
	1304	1 RoK	35	1
	1305	1 RoK	35	1
	1306	2 RoK	49	1
			1 075 m²	27

YTSAMMANSTÄLLNING BTA

Våning	Area
PLAN 09	
	78
PLAN 10	
	381
PLAN 11	
	381
PLAN 12	
	381
PLAN 13	
	299

TOTAL BTA = 1 548 m²

YTSAMMANSTÄLLNING BYA

TOTAL BYA = 540

LOA, BTA, BYA ENLIGT SS 02 10 52

PARKERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Lgh.Fördelning	Antal	Bil	Cykel
1 RoK	20	10	40
2 RoK	4	2,4	8
3 RoK	3	2,7	9
TOTALT	27	15,1	57
Poolbilar	1	-6	0
Parkeringar		9	57

YTSAMMANSTÄLLNING MED LÄGENHETSFÖRTECKNING OCH PARKERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

AVSNITT 10

Uppdraget

Processen

Försäljningen drivs som ett strukturerat anbudsförfarande. Intressenter får tillgång till det fullständiga underlaget efter kontakt med ansvarig mäklare. Samtliga moment i processen hanteras av ansvarig mäklare.

Rådgivare

Säljaren företräds i juridiska och skattemässiga frågor av egna ombud. Projektering och bygglovshandlingar är upprättade av Densify AB. Geotekniska och miljötekniska utredningar är upprättade av Awer Geoteknik, Ramböll Sverige AB och WSP Sverige AB.

Visning

Fastigheten är obebyggd och kan besiktigas från gatumark utan föranmälan. Platsbesök tillsammans med ansvarig mäklare bokas efter överenskommelse.

Frågor

Frågor om objektet, underlaget och processen ställs till ansvarig mäklare. Säljaren kontaktas inte direkt.



ANSVARIG MÄKLARE

Sia Bastani

Reg. fastighetsmäklare
Specialiserad inom kommersiella fastigheter

072 733 69 31
sia@fastighetsmaklarna.se

FASTIGHETSMÄKLARNA
KOMMERSIELLA

Fastighetsmäklarna Stockholm
Birger Jarlsgatan 77, 113 56 Stockholm
www.fastighetsmaklarna.se

Registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen · Medlem i Mäklarsamfundet

Uppgifterna i prospektet är hämtade från säljaren, Strömstads kommun och Lantmäteriet och har inte verifierats av Fastighetsmäklarna Stockholm. Areauppgifter är inte kontrollmätta. Uppgifter om kostnader för anslutningar, sanering och återstående utredningar är uppskattningar och ska verifieras av intressenten. Prospektet utgör inte något anbud och medför inga förpliktelser för säljaren, som svarar endast för de garantier som lämnas i överlåtelseavtalet. Intressent ansvarar för egen undersökning av objektet inför förvärv.