



PROJEKT

Eskil



BOSTADSFÄSTIGHETER I ESKILSTUNA



Innehåll

Sammanfattning	4
Budinstruktioner	6
Transaktionsstruktur	7
Kontakt	7
Läget	8
Driftnetto	9
Fastighetsinformation	9
Läget karta	10
Odalmannen 28	12
Stringeln 30	14
Flintan 10	16
Fyrbåken 8	18
Legal information	20

Sammanfattning

Attraktiva lägen runt om Eskilstuna där samtliga endast har kort promenad in till citykärnan.

Hyrespotential, delar av beståndet med låga förhandlade hyror.

Kommunikationsläge. Samtliga fastigheter har direkt närhet till goda kommunikationer.

Litet inslag av kommersiella hyresgäster.

Alla fastigheter är fullt uthyrda.

ANTAL FASTIGHETER, ST

4

DRIFTNETTO 2025, MKR

8,1

HYRESVÄRDE 2025, MKR

11,3

UTHYRBAR AREA, KVM

7 613



Budinstruktioner

Fastighetsbolaget Medix Fastigheter AB ("Säljaren") äger, via NYAB, fyra fastigheter i Eskilstuna ("Fastigheten"/"-Fastigheterna"). Säljaren har för avsikt att sälja Fastigheterna och har utsett Carlberg Fastighetspartner AB som exklusiv rådgivare under försäljningsprocessen. Utvalda investerare är välkomna att inkomma med indikativa bud på Fastigheten/Fastigheterna enligt förutsättningarna nedan. Efter indikativa bud kommer en eller flera av budgi-
varna bjudas in för visningar av Fastigheten/Fastigheterna och fortsatta förhandlingar. Vänligen notera att Sälja-
ren inte är förpliktigad att godta ett mottaget bud. Säljaren och Carlberg Fastighetspartner förbehåller sig rätten
att modifiera eller avsluta säljprocessen när som helst innan överlåtelseavtal har undertecknats.

Transaktionsstruktur

Medix Fastigheter AB – NYAB – Strigeln 30/Fyrbåken 8/Odalmannen 28/ Flintan 10

Kontakt



FILIP CARLBERG
FILIP@CARLBERGFAST.SE
070 - 888 53 39



Eskilstuna - Läget

Eskilstuna är centralt beläget i Mälardalen cirka en timme från Stockholm. Kommunen ligger strategiskt intill E20 vilket gör att Stockholm och Örebro enkelt nås inom 1 timme med tåg och 1 timme 20 minuter med bil. Kommunen är en av Sveriges större och har 108 000 invånare. Sedan 2012 har kommunen haft en genomsnittlig befolkningstillväxt om 0,9% och 2040 beräknas invånarantalet uppgå till 113 200. Eskilstuna har ett starkt näringsliv med ett flertal världsledande globala aktörer. Volvo Construction Equipment, Assa Abloy, Westermo och Stille är ett axplock av de globala aktörerna i kommunen. Volvo Construction Equipment är även den största privata arbetsgivaren i kommunen.



Driftnetto

INTÄKTER
Det totala hyresvärdet för fastigheterna uppgår till 11 275 006 kr, varav 9 981 487 kr (1 554 kr/kvm) härrör från bostadslägenheterna. 1 293 519 kr avser förråd/parkering/garage. Förhandlingsöverens-kommelse finns för samtliga fastigheter vilket innebär att dessa hyror är 2025 års nivåer. Hyresgästlista i excel kan erhållas från Carlberg Fastighetspartner.

KOSTNADER
Faktiska kostnader för fastigheterna presenteras i tabellen nedan till höger. Det är upp till varje intressent att göra en bedömning av kostnadsposterna. Kostnad för administration är inte angivet. Fastighetsskatt uppgår till totalt 168.455 kr, motsvarande 22 kr/kvm.

DRIFTNETTO	KVM	TKR
Hyresintäkt:		
Bostäder	6 424	9 981 487
Lokal/Förråd/Garage/Parkering	1 189	1 293 519
Totala intäkter	7 613	11 275 006
Kostnader:		
El		55 390
Värme		1 189 400
Vatten		337 273
Fastighetsskötsel		322 455
Löpande underhåll		685 170
Förvaltning		123 360
Fastighetsskatt		168 455
Försäkring		101 644
Avfall		159 259
Totala kostnader		3 142 406
DRIFTNETTO		8 132 600

Fastighetsinformation

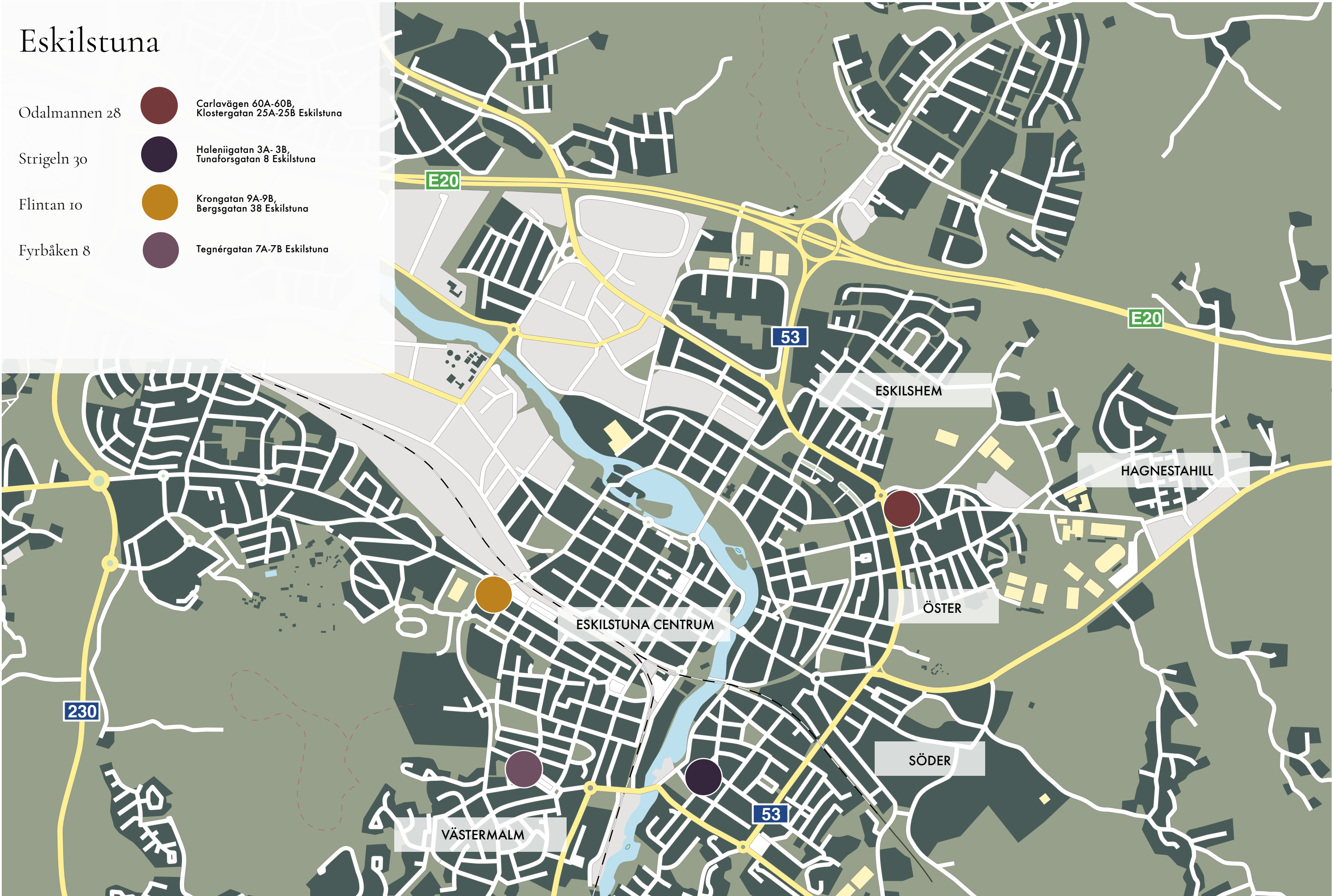
FASTIGHET	BOA (KVM)	LOA (KVM)	TOTAL YTA
Odalmannen 28	1 681	198	1 879
Strigeln 30	2 624	429	3 053
Flintan 10	1 759	562	2 321
Fyrbåken 8	360	0	360

TOTAL UTHYRBAR AREA, KVM

7 613

Eskilstuna

- Odal mannen 28 ● Carlavägen 60A-60B,
Klostergatan 25A-25B Eskilstuna
- Strigeln 30 ● Haleniigatan 3A- 3B,
Tunaforsgatan 8 Eskilstuna
- Flintan 10 ● Krongatan 9A-9B,
Bergsgatan 38 Eskilstuna
- Fyrbåken 8 ● Tegnérsgatan 7A-7B Eskilstuna



Odal mannen 28



Odal mannen 28

Odal mannen 28 är belägen på eftertraktade Östermalm. Från fastigheten nås Eskilstuna city på 10 minuters promenad och närmsta matbutik återfinns inom 250 meter från fastigheten. Byggnaderna stäcker sig över tre våningar ovan mark och i dess närområde återfinns flertalet villor och flerfamiljs hus. På Odal mannen finns det 27 lägenheter. Der finns 38 parkeringsplatser samt 7 garageplatser. Snitthyran för lägenheterna är 1 325 kr/kvm.

TOTAL HYRESINTÄKT 2025, MKR

2,8

UTHYRNINGSBAR AREA, KVM

I 879

DRIFTNETTO	KVM	TKR
Hysesintäkter		
Bostäder	1 681	2 450 019
Lokal	198	142 573
Förråd		25 800
Parkeringsplats/garage		202 059
Totala intäkter		2 820 451
Kostnader		
El		11 715
Värme		316 118
Vatten		99 113
Fastighetsskötsel		128 982
Löpande underhåll		169 110
Förvaltning		49 344
Fastighetsskatt		47 903
Försäkring		27 227
Avfall		50 268
Totala kostnader		899 780
DRIFTNETTO		1 920 671



FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning	Odal mannen 28
Adress	Carlavägen 60A-60B, Klostergatan 25A-25B, Eskilstuna
Fastighetstyp	321
Byggår	1948, 1953
Tomtare , kvm	2 965
Boarea (BOA), kvm	1 681
Lokalarea (LOA), kvm	198
Antal lägenheter (st)	27
Ägandeform	Lagfaren ägare

Strigeln 30



Strigeln 30

Strigeln 30 är belägen på eftersökta och mycket populära Söder. Söders härliga område erbjuder både direkt närhet till Eskilstunaån samt hela Vilsta gröna friluftsområde. City och tågstationen nås endast på 8 minuters promenad. Fastigheten består av 4 våningar och 40 lägenheter, därtill finns stort varmgarage om 25 st platser och markparkering 30 st. Garageplatser/ parkering samt hyresgäst (hotell) generar intäkter om ca 700.000 kr/år. Snitthyran för lägenheterna är 1477 kr/ kvm.

TOTAL HYRESINTÄKT 2025, MKR

5,0

UTHYRNINGSBAR AREA, KVM

3 053

DRIFTNETTO	KVM	TKR
Hyresintäkter		
Bostäder	2 624	4 252 608
Lokal	429	386 882
Garage/ p-plats		332 646
Totala intäkter		4 972 136
Kostnader		
El		27 279
Värme		531 626
Vatten		100 984
Fastighetsskötsel		64 491
Löpande underhåll		274 770
Förvaltning		24 672
Fastighetsskatt		60 382
Försäkring		39 050
Avfall		48 370
Totala kostnader		1 171 624
DRIFTNETTO		3 800 512



FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning	Strigeln 30
Adress	Halenigatan 3A- 3B, Tunaforsgatan 8, Eskilstuna
Fastighetstyp	321
Byggår	1954
Tomtare , kvm	2 832
Boarea (BOA), kvm	2 624
Lokalarea (LOA), kvm	429
Antal lägenheter (st)	40
Ägandeform	Lagfaren ägare



Flintan 10



Flintan 10

Flintan 10 ligger precis intill det expansiva området kring Tunavallen. Vacker hörnfastighet med attraktivt läge, endast en kort promenad från Centralstationen och city, samt tre minuter med cykel till Universitetet. Vackra Kronslogen finns på andra sidan gatan. Fastigheten består av 4 våningar och 31 lägenheter. Snitthyran för lägenheterna är 1347 kr/kvm. Fastighetens lokal innefattar stort garage.

TOTAL HYRESINTÄKT 2025, MKR

2,9

UTHYRNINGSBAR AREA, KVM

2 321

DRIFTNETTO	KVM	TKR
Hyresintäkter		
Bostäder	1 759	2 721 909
Lokal	562	174 159
Totala intäkter		2 896 068
Kostnader		
El		14 043
Värme		258 663
Vatten		113 019
Fastighetsskötsel		64 491
Löpande underhåll		208 890
Förvaltning		24 672
Fastighetsskatt		49 259
Försäkring		30 514
Avfall		50 855
Totala kostnader		814 406
DRIFTNETTO		2 081 662



FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning	Flintan 10
Adress	Krongatan 9A-9B, Bergsgatan 38, Eskilstuna
Fastighetstyp	321
Byggår	1954
Tomtare , kvm	900
Boarea (BOA), kvm	1 759
Lokalarea (LOA), kvm	562
Antal lägenheter (st)	31
Ägandeform	Lagfaren ägare

Fyrbåken 8



Fyrbåken 8

Fyrbåken 8 är belägen i vacker grönska i eftersökta Övre Nyfors. Pittoreskt område som blandas av mindre bostadshus och villor. Övre Nyfors är ett populärt område pga sin lugna och gröna miljö samtidigt med sin direkta närhet till citykärnan och tågstation. Fyrbåken 8 är en mindre fastighet med 8 lägenheter. Det finns 7 parkeringsplatser. Snitthyran för lägenheterna är 1 284 kr/kvm.

TOTAL HYRESINTÄKT 2025, MKR

0,6

UTHYRNINGSBAR AREA, KVM

360

DRIFTNETTO	KVM	TKR
Hyresintäkt:		
Bostäder	360	556 951
Förråd		4 800
Parkeringsplats		24 600
Totala intäkter		586 351
Kostnader:		
El		2 353
Värme		82 993
Vatten		24 157
Fastighetsskötsel		64 491
Löpande underhåll		32 400
Förvaltning		24 672
Fastighetsskatt		10 911
Försäkring		4 853
Avfall		9 766
Totala kostnader		256 596
DRIFTNETTO		329 755



FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning	Fyrbåken 8
Adress	Tegnérgatan 7A-7B, Eskilstuna
Fastighetstyp	321
Byggår	1942
Tomtare , kvm	900
Boarea (BOA), kvm	360
Antal lägenheter (st)	8
Ägandeform	Lagfaren ägare

Legal information

Odal mannen 28:

- Adress: Carlavägen 60/Klostergatan 25
- Upplåtelseform: Äganderätt
- Ägare: Medix Fastigheter AB (org:556419-4156)
- Tomtareal: 2 965 kvm
- Inteckningar kr (st): 18 416 000
- Typkod: 321
- Taxeringsvärde: 21.996.000

Strigeln 30:

- Adress: Halenigatan 3/Tunaforsgatan 8
- Upplåtelseform: Äganderätt
- Ägare: Medix Fastigheter AB (org:556419-4156)
- Tomtareal: 2832 kvm
- Inteckningar kr (st): 28 496 624
- Typkod: 321
- Taxeringsvärde: 36.513.000

Flintan 10:

- Adress: Krongatan 9/Bergsgatan 38
- Upplåtelseform: Äganderätt
- Ägare: Medix Fastigheter AB (org:556419-4156)
- Tomtareal: 900 kvm
- Inteckningar kr (st): 16 799 500
- Typkod: 321
- Taxeringsvärde: 24.631.000 kr

Fyrbåken 8:

- Adress: Tegnégatan 7
- Upplåtelseform: Äganderätt
- Ägare: Medix Fastigheter AB (org:556419-4156)
- Tomtareal: 1049 kvm
- Inteckningar kr (st): 0
- Typkod: 321
- Taxeringsvärde: 3.764.000 kr

Totala inteckningar: 63 712 124 kr



