

NOVA

NYPRODUCERADE
BOSTÄDER I ESKILSTUNA



CARLBERG
FASTIGHETSPARTNER



OI

Investerings- högpunkter

Låga driftkostnader

Nyproducerade hyresrätter med hyrestillägg för el och varm- och kallvatten ger låga driftkostnader.



PROJKT NOVA 3

Lättförvaltat

Bostäder planerade och byggda för bekymmerslös förvaltning.

PROJECT
NOVA

INNEHÅLL

Investeringshögpunkter

Bakgrund & Sammanfattning

Fastigheterna

Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner



Hög standard

Med bra materialval och ett långsiktigt förvaltande i åtanke har bostäderna uppförts till hög standard.



Portföljen

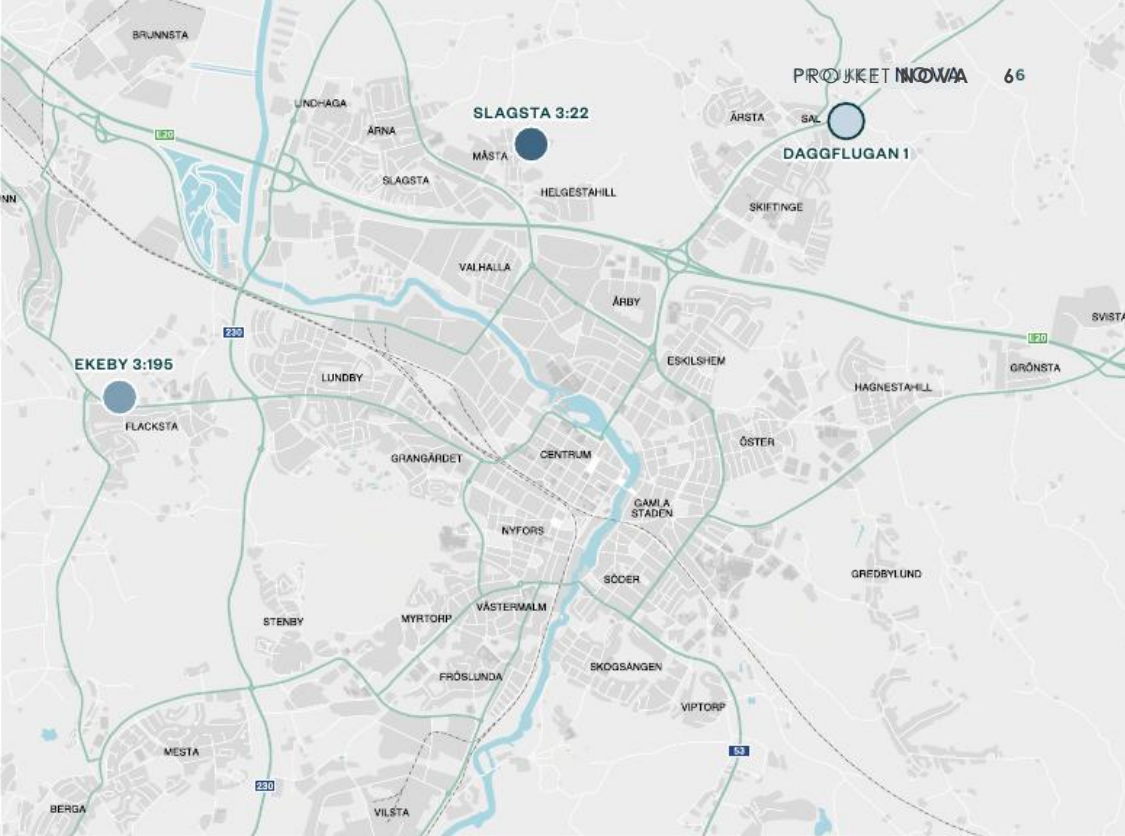
EN NYPRODUCERAD BOSTADSPORTFÖLJ UPPFÖRD FÖR EN LÅNG-SIKTIG OCH ENKEL FÖRVALTNING I NATUR- OCH STADSNÄRA OMRÅDEN I ESKILSTUNA.

- Nyproducerade hyresrätter med hyrestillägg för el, varm- och kallvatten medför låga driftkostnader redan från dag ett.
- Bostäderna är initialt uppförda och ämnade för bekymmerslös förvaltning.
- Med bra materialval och ett långsiktigt förvaltande i åtanke har bostäderna uppförts till en hög standard.

Nyckeltal

FASTIGHETER	HYRESINTÄKT, MKR [2022]	BOAREA, KVM
3	14	6 349

	PORTFÖLJEN	SLAGSTA 3:22	EKEBY 3:195	DAGGFLUGAN 1
Kommun	Eskilstuna	Eskilstuna	Eskilstuna	Eskilstuna
Adress		Olofslundsvägen 2	Västeråsvägen 170-178	Hagvallavägen 4-10
Lagfaren ägare		Områken Slagsta AB	Ekeby 3195 Fastighets AB	Hagvalla Fastighets AB
Taxering		Småhusenhet, tomtmark, (210)	Småhusenhet, bebyggd, (220)	Småhusenhet, tomtmark, (210)
Boarea, kvm	6 349	2 599	2 268	1 482
Tomtareal, kvm	14 845	5 024	6 025	3 796
Hyresintäkt, tkr	13 371	5 989	4 841	3 139



PROJECT NOVA

INNEHÅLL

Investeringshöjdpunkter

Bakgrund & Sammanfattning

Bakgrund, Kontakt

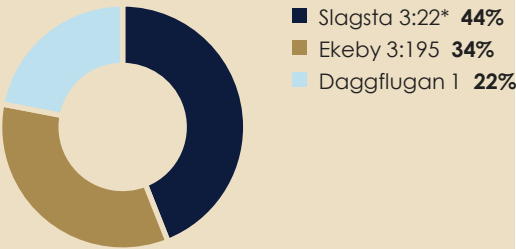
Sammanfattning portföljen

Fastigheterna

Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner

HYRESINTÄKT PER FASTIGHET



*Inklusive intäkter från parkeringsplatser

03

Fastigheterna



PROJKT NOVA 7

PROJECT NOVA

INNEHÅLL

Investeringshöjdpunkter

Bakgrund & Sammanfattning

Fastigheterna

Eskilstuna

Slagsta 3:22

Ekeby 3:195

Daggflugan 1

Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information &
budinstruktioner

Slagsta 3:22

Byggnaden

Byggnaden innefattar två sammanhängande huskroppar med tre respektive fyra våningsplan. Byggår 2023. Totalt 44 lägenheter med en boarea på 2 599 kvm. Byggnaden har tre trapphus med hiss i vardera trappuppgång. Samtliga lägenheter har tillhörande förråd. 24+12 parkeringsplatser finns på fastigheten, avtal för dessa tecknas separat. Lägenheterna är utrustade med sedvanliga mätare för elförbrukning men även för varm- och kallvatten vilket medför låga driftkostnader.

Läget

Fastigheten är belägen i Måsta/Slagsta, ett familjevänligt och naturnära område strax norr om centrala Eskilstuna. Det trivsamma bostadsområdet har tillgång till närservice med restauranger och mataffär på gångavstånd. Området kännetecknas i övrigt av en god tillgång till barnomsorg med flertalet lekplatser och skolor. Stadskärnan nås på bara några minuter med bil, cykel alternativt med buss som avgår med täta intervaller i nära anslutning till fastigheten.

Nyckeltal

LÄGENHETER, HYRESINTÄKT, MKR* BOAREA, KVM

44 5,99 2 599

*Inklusive intäkter från fullt uthyrd parkeringsplatser

PROJECT NOVA

INNEHÅLL

Investeringshöjdpunkter

Bakgrund & Sammanfattning

Fastigheterna

Eskilstuna

■ Slagsta 3:22

Ekeby 3:195

Daggflugan 1

Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner



Renderingsbild av färdigställd byggnad på fastigheten Slagsta 3:22





Driftnetto

INTÄKTER	AREA, KVM	TKR	SEK/KVM
Hyresvärde	2 599	5 925	2 239
Parkering		65	
Summa hyresvärde	2 599	5 990	2 155
Uppskattade driftkostnader		287	193
Budgeterat underhåll		260	100
Totala kostnader		547	293
Driftnetto	2 599	5 443	1 862

DRIFTKOSTNADER	AREA, KVM	TKR	SEK/KVM
El		5	64
VA		21	21
Värme		190	84
Avfallshantering		61	20
Bredband		10	4
Summa	2 599	287	193

TEKNISK INFORMATION

BYGGNAD

Byggår	2023
Grund	Betong 200 mm, Cellplast 300 mm
Yttervägg	Prefab betongstomme 370 mm (140 mm betong + 160 mm cellplast + 70 mm betong)
Skiljande LGH-vägg	Prefab betong 200 mm
Yttertak	Uppstolpat i trä med råspont, papp samt bandtäckt plåt
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster av Eilffönster eller likvärdigt. Öppningsbara fönster skall vara pivåhängda
Balkonger	Betong med stående mörkgråa pinnar av aluminium/stål som balkongräcke
Uteplatser	Betongplattor
Entrétrappa	Stål
Innerväggar	Träregel, plyfa, gips samt isolering
Brandklass	Verksamhetsklass 3A RE / EI 60 Samtliga lgh är en separat brandcell även vinden är en separat brandcell
Ventilation	FTX med återvinning
Uppvärmning	Bergvärme/Fjärrvärme

LÄGENHETER

Golv	Vinyl
Väggar	Kakel/Vitmålade
Tak	Vitmålade
Kök	Rostfria vitvaror från Electrolux eller likvärdig. Köksfläkt, kyl, frys, ugn, häll, mikro, diskmaskin
Badrum	Kombinerad tvättmaskin/torktumlare av Electrolux eller likvärdigt
Ytterdörr	Daloc Y33 eller likvärdig

PROJECT NOVA

INNEHÅLL

Investeringshöjdpunkter

Bakgrund & Sammanfattning

Fastigheterna

Eskilstuna

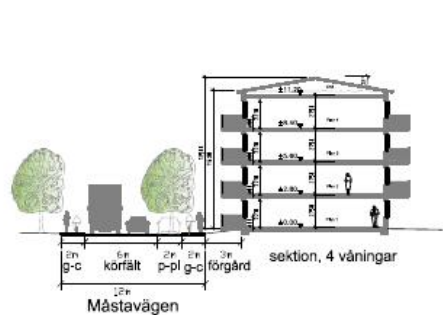
■ Slagsta 3:22

Ekeby 3:195

Daggflugan 1

Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner



PROJECT NOVA

INNEHÅLL

Investeringshöjdpunkter

Bakgrund & Sammanfattning

Fastigheterna

Eskilstuna

■ **Slagsta 3:22**

Ekeby 3:195

Daggflugan 1

Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner



Ekeby 3:195

Byggnaderna

I gamla Ekeby skola, med anor från 1910, har sju unika lägenheter utformats till nystandard. Säljaren har bevarat stor del av den gamla stilen där lägenheterna bland annat har högt i tak, djupa fönsternischer och stora fönster. På fastigheten har även tre nyproducerade bostadshus i två våningsplan uppförts. Tillsammans har de en total uthyrningsbar area på 2 268 kvm fördelat på 31 lägenheter. Samtliga lägenheter har tillhörande förråd och parkeringsplats. Lägenheterna är utrustade med sedvanliga mätare för elförbrukning men även för varm- och kallvatten vilket medför låga driftkostnader.

Läge

Ekeby är ett naturnära område med bra kommunikationer in till Eskilstuna centralstation med en busshållplats i direkt anslutning till fastigheten på Västeråsvägen. I närområdet finns lekplats och trevliga strövmråden i närliggande skog. I Ekeby finns Sveriges största anlagda våtmark med sina 40 hektar, ett rekreatiomsområde för utflyktssugna. Handel finns även nära till hands, sju minuter på cykel från fastigheten i handelsområdet Tuna Park.

Nyckeltal

LÄGENHETER, HYRESINTÄKT, MKR BOAREA, KVM

31 4,84 2 268



PROJECT NOVA

INNEHÅLL

Investeringshöjdpunkter

Bakgrund & Sammanfattning

Fastigheterna

Eskilstuna

Slagsta 3:22

Ekeby 3:195

Daggflugan 1

Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner



Driftnetto			
INTÄKTER	AREA, KVM	TKR	SEK/KVM
Hysesvärde	2 268	4 841	2 135
Summa hyresvärde	2 268	4 841	2 135
Mediakostnader		249	109
Budgeterat underhåll		227	100
Totala kostnader	2 268	476	209
Driftnetto	2 268	4 365	1 926
DRIFTKOSTNADER	AREA, KVM	TKR	SEK/KVM
Ei		145	64
VA		48	21
Avfallshantering		46	20
Bredband		10	4
Summa	2 268	249	109

TEKNISK INFORMATION

BYGGNAD

Byggår	2021
Grund	Betong 200 mm, Cellplast 300 mm
Yttervägg	Prefab betongstomme 370 mm (140 mm betong + 160 mm cellplast + 70 mm betong)
Skiljande LGH-vägg	Prefab betong 200 mm
Yttertak	Uppstolpat i trä med råspont, papp samt bandtäckt plåt
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster av Elitfönster eller likvärdigt. Öppningsbara fönster skall vara pivåhängda
Balkonger	Betong med stående mörkgråa pinnar av aluminium/stål som balkongräcke
Uteplatser	Betongplattor
Entrétrappa	Stål
Innerväggar	Träregel, plyfa, gips samt isolering
Brandklass	Verksamhetsklass 3A RE /EI 60 Samtliga lgh är en separat brandcell även vinden är en separat brandcell
Uppvärmning	Bergvärme

LÄGENHETER

Golv	Klinker/Ekparkett
Väggar	Kakel/Vitmålade
Tak	Vitmålade
Kök	Rostfria vitvaror från Electrolux eller likvärdig. köksfläkt, kyl, frys, ugn, håll, mikro, diskmaskin
Badrum	Kombinerad tvättmaskin/torktumlare av Electrolux eller likvärdigt
Ytterdörr	Daloc Y33 eller likvärdig

PROJECT NOVA

INNEHÅLL

Investeringshöjdpunkter

Bakgrund & Sammanfattning

Fastigheterna

Eskilstuna

Slagsta 3:22

Ekeby 3:195

Daggflugan 1

Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner



PROJECT
NOVA

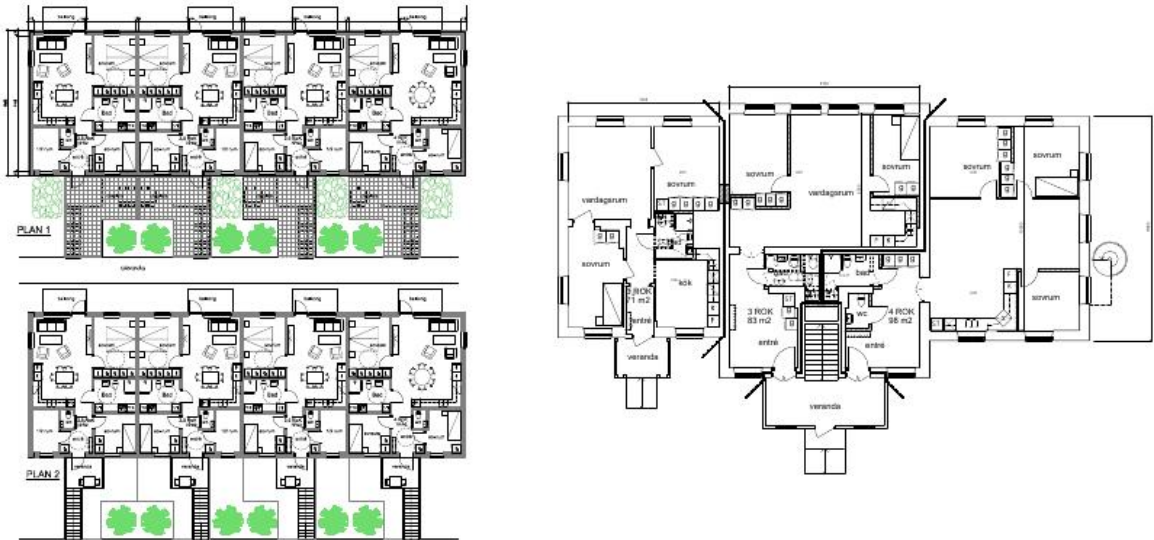
INNEHÅLL

- Investeringshöjdpunkter
- Bakgrund & Sammanfattning

Fastigheterna

- Eskilstuna
- Slagsta 3:22
- Ekeby 3:195
- Daggflugan 1

- Finansiell information
- Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner



Daggflugan 1

Byggnaderna

På fastigheten har Säljaren uppfört tre bostadsbyggnader i två våningsplan. Fastigheten inrymmer 20 lägenheter med en total uthyrningsbar area om 1 482 kvm. Samtliga lägenheter har tillhörande förråd och två parkeringsplatser. Lägenheterna är utrustade med sedvanliga mätare för elförbrukning men även för varm- och kallvatten vilket medför låga driftkostnader.

Läge

Fastigheten är belägen i Djursta, ett nytt och växande naturnära bostadsområde fem minuter med bil nordöst om centrum. Stora naturlandskap finns nära fastigheten med vacker åkermark och skogen som närmaste granne. I området finns flertalet skolor, parkområden samt ett växande handelsområde på vägen in till stadskärnan med sällanköpsbutiker såväl som dagligvaruhandeln. Busshållplats med regelbundna avgångar finns på fastighetens baksida längsmed Mälärvägen.

Nyckeltal

LÄGENHETER, # HYRESINTÄKT, MKR BOAREA, KVM

20 3,14 1 482



PROJECT NOVA

INNEHÅLL

Investeringshöjdpunkter

Bakgrund & Sammanfattning

Fastigheterna

Eskilstuna

Slagsta 3:22

Ekeby 3:195

Daggflugan 1

Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner



Driftnetto

INTÄKTER	AREA, KVM	TKR	SEK/KVM
Hysesvärde	1 482	3 140	2 119
Summa hyresvärde	1 482	3 140	2 119
Mediakostnader		224	149
Budgeterat underhåll		148	100
Totala kostnader	1 482	372	249
Driftnetto	1 482	2 768	1 870

MEDIAKOSTNADER	AREA, KVM	TKR	SEK/KVM
Värme		84	56
El		60	40
VA		34	22
Avfallshantering		36	24
Bredband		10	7
Summa	1 482	224	149

TEKNISK INFORMATION

BYGGNAD

Byggår	2021
Grund	Betong 150 mm, Cellplast 300 mm
Yttervägg	Prefab betongstomme 370 mm (140 mm betong + 160 mm cellplast + 70 mm betong)
Skiljande LGH-vägg	Prefab betong 200 mm
Yttertak	Uppstolpat i trä med råspont, papp samt bandtäckt plåt
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster av Eitfönster eller likvärdigt. Öppningsbara fönster skall vara pivåhängda
Uteplatser	Betongplattor
Entrétrappa	Stål
Innerväggar	Träregel, plya, gips samt isolering
Brandklass	Verksamhetsklass 3A RE / EI 60 Samtliga lgh är en separat brandcell även vinden är en separat brandcell
Ventilation	FTX med ötervinning
Uppvärmning	Fjärrvärme
LÄGENHETER	
Golv	Klinker/Ekparkett
Väggar	Kakel/Vitmålade
Tak	Vitmålade
Kök	Rostfria vitvaror från Electrolux eller likvärdig. Köksfläkt, kyl, frys, ugn, håll, mikro, diskmaskin
Badrum	Kombinerad tvättmaskin/torktumlare av Electrolux eller likvärdigt
Ytterdörr	Daloc Y33 eller likvärdig

PROJECT NOVA

INNEHÅLL

Investeringshöjdpunkter

Bakgrund & Sammanfattning

Fastigheterna

- Eskilstuna
- Slagsta 3:22
- Ekeby 3:195

Dagglugan 1

Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner



PROJECT NOVA

INNEHÅLL

Investeringshöjdpunkter

Bakgrund & Sammanfattning

Fastigheterna

Eskilstuna

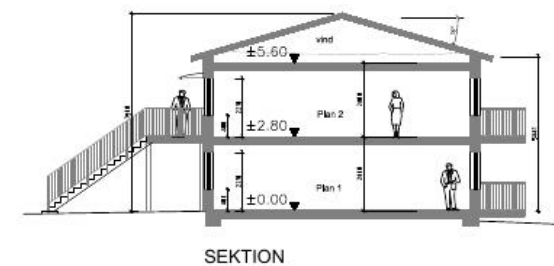
Slagsta 3:22

Ekeby 3:195

■ Dagglugan 1

Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner



Driftnetto

INTÄKTER

Hyresintäkter

Fullt uthyrt uppgår de totala hyresintäkterna för bostäderna i Portföljen till ca 14 miljoner kronor. Se detaljerade siffror i tabellen till höger.

Bostadslägenheterna kommer att vara uthyrda med sedvanliga hyreskontrakt. Förhandlings-förordning finns.

Parkering

På fastigheten Slagsta 3:22 finns möjligheten att teckna separat hyresavtal för 24 parkeringsplatser för 3 600 - 4 800 kr per månad. Parkeringsplats ingår inte i hyreskontrakten på fastigheten Slagsta 3:22. På fastigheterna Dagsgflugan 1 och Ekeby 3:195 ingår parkering i hyreskontrakten.

KOSTNADER

Mediakostnader

Hyresgästerna täcker egen förbrukning av el, varm- och kallvatten i lägenheterna. Elförbrukning från fasta parkeringsplatser med laddstolpar aviseras tillsammans med övriga driftkostnader som hyresgästen står för genom ett tillägg på den månatliga hyresaviseringen.

Skötsel och långsiktigt underhåll

Kostnader för skötsel och långsiktigt underhåll är i driftnettotabellen upptagna som schabloner och finns med för tydlighetens skull. Det är upp till varje intressent att själv göra en bedömning av långsiktiga kostnader för skötsel, reparationer och underhåll.

Kommunal fastighetsavgift

Nybyggda bostadshus är undantagna från fastighetsavgift. Hus med värdeår från 2012 och senare har ingen fastighetsavgift i 15 år framåt, därefter utgår hel avgift.

DRIFTNETTO

INTÄKTER	AREA, KVM	TKR	SEK/KVM
Hyresvärde	6 349	13 969	1950
Parkering		65	
Summa hyresvärde	6 349	14 034	2 210
Mediakostnader		759	120
Budgeterat underhåll		635	100
Totala kostnader		1 394	220
Driftnetto		12 640	1 990

MEDIAKOSTNADER	AREA, KVM	TKR	SEK/KVM
Värme		206	65
El		300	80
VA		38	10
Avfallshantering		131	35
Bredband		30	5
Summa	6 349	759	120

HYRESINTÄKT PER FASTIGHET



PROJECT NOVA

INNEHÅLL

Investeringshjälpmedel

Bakgrund & Sammanfattning

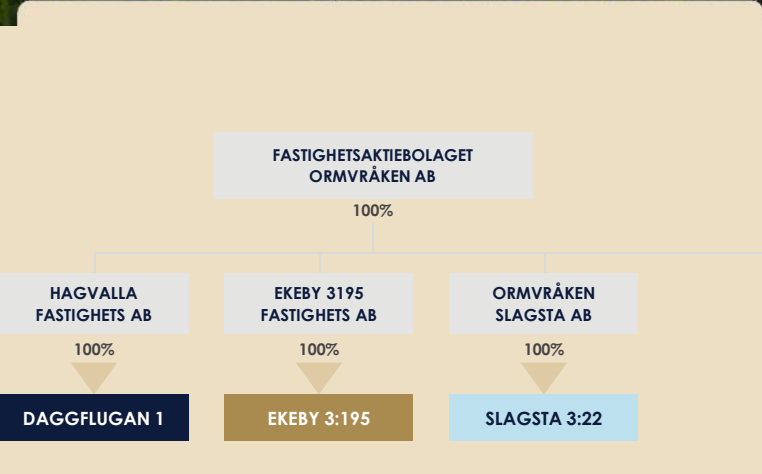
Fastigheterna

Finansiell information

■ Driftnetto

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner

Transaktionsstruktur och legal information



LEGAL INFORMATION

Beteckning	DAGGFLUGAN 1	EKEBY 3:195	SLAGSTA 3:22
Adress	Hagvallavägen 4-10	Västeråsvägen 170-178	Olofslundsvägen 2
Lagfaren ägare	Hagvalla Fastighets AB, org.nr: 559198-5782	Ekeby 3195, org.nr: 559198-5774	Ormvråken Slagsta AB, org.nr: 559265-5046
Tomtareal	3 796 kvm	6 025 kvm	5 024 kvm
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt
Taxering	Småhusenhet, tomtmark, (210)	Småhusenhet, bebyggd, (220)	Småhusenhet, tomtmark, (210)
Taxeringsvärde	563 000 kr varav mark 563 000 kr	2 196 000 kr varav byggnad 1 254 000 kr och mark 942 000 kr	900 000 kr varav mark 900 000 kr
Inteckningar	1 inteckningar om totalt 63 700 000 kr	14 inteckningar om totalt 64 000 000 kr	1 inteckningar om totalt 72 000 000 kr
Detaljplan	Skifftinge 3:1, del av, mfl, Djursta akt: 0484-P13/3	-	Detaljplan för del av Slagsta 1:13 och 3:1 Mästa akt: 0484-P2019/6
Skattemässigt värde (2022-08-31)	37 234 437 kr varav byggnader 31 867 742 kr och mark 5 366 695 kr	51 874 362 kr varav byggnader 51 874 362 kr och mark 6 780 260 kr	75 140 350 kr varav byggnader 70 000 000 kr och mark 5 140 350 kr.

PROJECT NOVA

INNEHÅLL

- Investeringshjälppunkter
- Bakgrund & Sammanfattning
- Fastigheterna
- Finansiell information

Transaktionsstruktur, legal information & budinstruktioner



CARLBERG
FASTIGHETSPARTNER

Filip Carlberg

Projektledare
Mobil: +46 70 888 53 39
filip@carlbergfast.se

