

# Piteå Öjebyn 110:3

Försäljningsprospekt för fastighet  
i industriområdet Öjebyn



# Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Försäljningsprospekt.....	3
Inledande beskrivning.....	4
Marknadsinformation.....	6
Om marknaden.....	7
Fastighetsinformation Piteå Öjebyn 110:3.....	8
Försäljningsprocessen.....	12
Kontaktperson.....	13

## Sammanfattning

Det finns nu en investeringsmöjlighet att förvärva en fastighet i industriområdet Öjebyn, beläget i Piteå. Området präglas främst av industri- och lagerbyggnader, som utgör den omgivande bebyggelsen.

Industriområdet Öjebyn genomgår en utvecklingsfas. En fördjupad översiktsplan för området håller på att tas fram med målet att möjliggöra förtätning genom tillkomst av nya bostäder och verksamheter. Denna utveckling syftar till att skapa en så kallad blandstad där boende, handel och olika verksamheter integreras.

## Försäljningsprospekt

Det kommunala fastighetsbolaget Piteå Näringsfastigheter AB äger fastigheten Piteå Öjebyn 110:3 i Piteå kommun (framöver angiven som Fastigheten) och överväger nu att avyttra denna. Transaktionsstrukturen för överlåtelsen kommer att genomföras genom fastighetsöverlåtelse.

### Försäljningsprospekt

Detta försäljningsprospekt har sammanställts baserat på information från Piteå Näringsfastigheter AB som ägare samt andra källor som vi bedömer vara tillförlitliga. Trots att vi utgår från att all information i prospektet är korrekt och fullständig, friskriver vi oss från allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i prospektet eller annan information, vare sig den är muntlig eller skriftlig, som tillhandahållits intressenter till Fastigheten.

Vi kan inte garantera att de uppgifter som förekommer i försäljningsprospektet är fullständiga. Informationen bör därför verifieras i samråd med oss innan en bindande köpehandling undertecknas. Vi ansvarar endast för garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutgiltig köpare av Fastigheten.

### Försäljningsprocessen

Intressenter inbjuds att lämna bud på Fastigheten. Skriftliga slutgiltiga bud ska inlämnas till Piteå Näringsfastigheter AB per post eller e-post enligt instruktionerna på sida 13 i detta prospekt.



## Industrienhet i Öjebyn

Fastighet: Piteå Öjebyn 110:3

Objektstyp: Industrienhet

Lagfaren ägare: Piteå Näringsfastigheter AB

Senaste värdering: December 2023



## Inledande beskrivning

Objektet utgörs av en industrienhet belägen på fastigheten **Piteå Öjebyn 110:3**, som ligger på Garagevägen 2 i Öjebyn, ungefär 6-7 kilometer nordväst om centrala Piteå. Området runt fastigheten består främst av industrifastigheter, men det finns också närhet till villabebyggelse och väg 374. E4:an är fem minuter bort med bil.

Fastigheten omfattar en markareal på cirka 6 498 kvadratmeter. De obebyggda delarna av marken är hårdgjorda med grusbeläggning och är i huvudsak plan.

### Uppfördes 1965

På fastigheten finns en kontorsbyggnad i två plan plus källare samt en tidigare trävaruindustribyggnad i ett plan. Trävaruindustribyggnaden, som ursprungligen uppfördes 1965, genomgick en ombyggnad och tillbyggnad 2015, med en yta på cirka 200 kvadratmeter. Den totala lokalytan för fastigheten uppgår till cirka 2 000 kvadratmeter.

Förutom kontorslokalerna rymmer byggnaderna även två större garage- och verkstadslokaler samt flera förråd, varav några är större. Det finns också ett vidbyggt kallförråd.

### Hysesintäkter

Fastigheten värms upp med fjärrvärme. Uppgifter visar att hyresintäkterna per år uppgår till cirka 900 000 kronor, medan driftskostnaderna ligger på ungefär cirka 400 000 kronor årligen. Byggnadens exteriöra skick bedöms som normalt för dess ålder och användning, medan den invändiga standarden är enklare och vissa delar är slitna. Den låga takhöjden i stora delar av lokalerna kan också begränsa deras användbarhet.



## Om fastigheten

Adress: Garagevägen 2, Öjebyn

Total markareal: cirka 6 498 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: cirka 2 000 m<sup>2</sup>

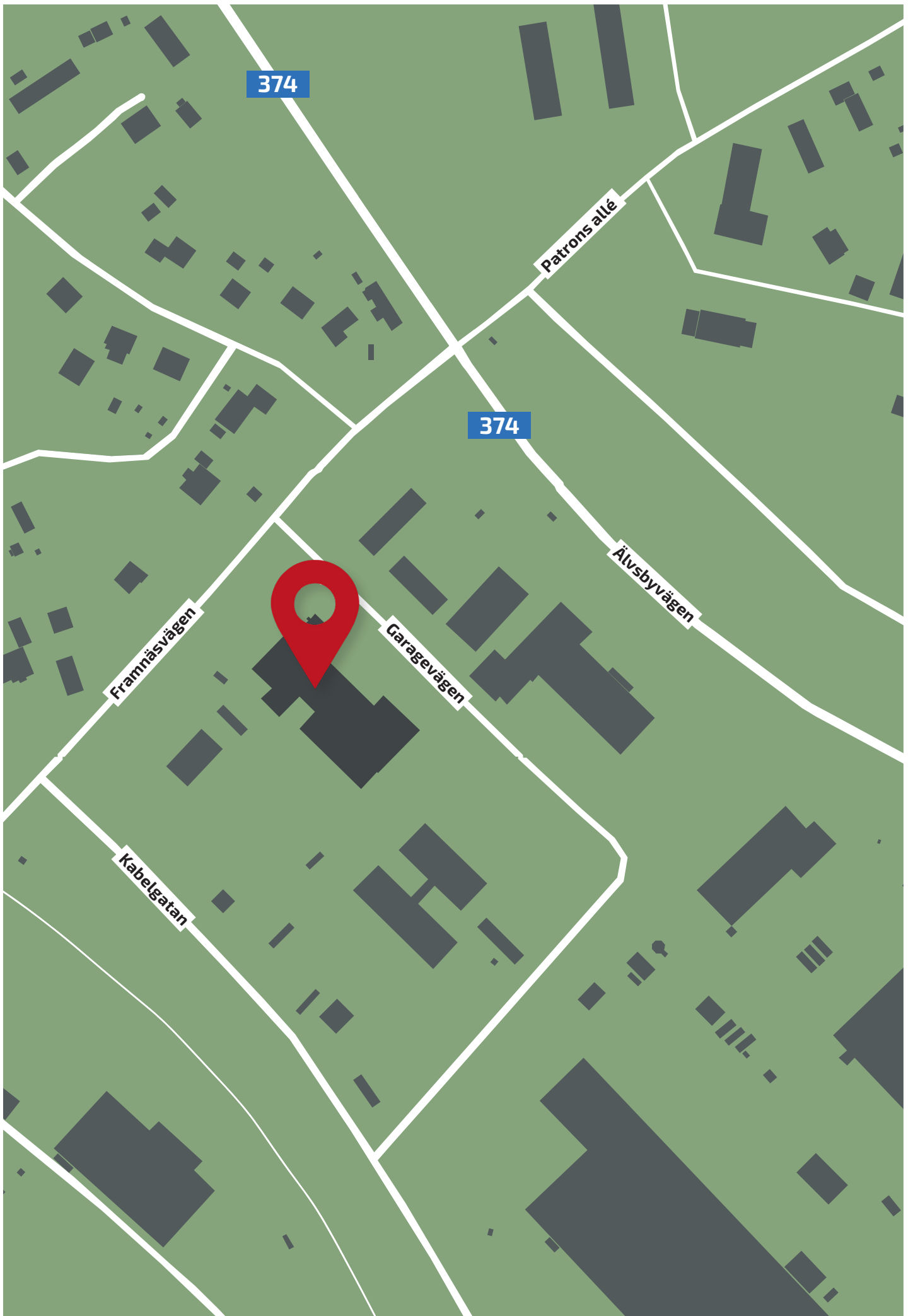
Uppvärmning: Fjärrvärme

Driftskostnad per år: cirka 400 000 kronor

Antal hyresgäster: 10

Hyresintäkter per år: cirka 900 000 kronor





# Marknadsinformation

## Om Piteå

Piteå är en kuststad i Norrbottens län med cirka 42 400 invånare och är Norrbottens näst största stad. Inom en radie på cirka 8 mil bor det cirka 230 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har haft en svagt positiv befolkningsutveckling under senare år.

Kommunen är en turist- och sommarstad och svarar för stora delar av turismen i Norrbotten. Djuphamnen och skogen har varit och är en viktig del i Piteås utveckling. Stambanan till övre Norrland passerar Älvsbyn cirka 5 mil nordväst om orten. Däremellan finns järnvägsförbindelse där det idag transporteras gods. Luleå tekniska universitet finns också representerad på orten.

## Kommunikation och logistik

E4:an passerar cirka två kilometer utanför stadskärnan, och till närmaste flygplats, Kallax Airport i Luleå, är det cirka 5 mil. Skogen och skogsindustrin är en viktig del av näringslivet i kommunen och Piteå har Bottenvikens största hamnverksamhet vad gäller skogsproduktvaror. I och kring skogsnäringen finns två stora pappersbruk, sågverk och framgångsrika företaget Lindbäcks bygg inom sektorn för industriellt byggande av flerfamiljshus. Smurfit Westrock är den största privata arbetsgivaren i kommunen med cirka 625 anställda. Största offentliga arbetsgivare är Piteå kommun med cirka 5 125 anställda.



**Markareal:**  
ca 6 498 m<sup>2</sup>

**Lokalyta:**  
ca 2 000 m<sup>2</sup>

**Hyresgäster:**  
10

## Om marknaden

Fastighetsmarknaden är dynamisk, och särskilt bostadsmarknaden har under flera år präglats av kraftiga prisökningar, som nu har stabiliserats. De största ägarna av bostadsfastigheter i Piteå är det kommunala bolaget PiteBo, som förvaltar cirka 3 700 lägenheter, följt av Trumbäcken Fastigheter AB med cirka 830 lägenheter. Även fastighetsbolagen RAWI och Lindbäcks Fastigheter AB är betydande aktörer, med cirka 500 respektive 400 lägenheter.

På den kommersiella fastighetsmarknaden dominerar det kommunalt ägda Piteå Näringsfastigheter AB, som förvaltar cirka 180 000 kvadratmeter lokalyta. En annan stor aktör är Fastighetsbolaget RAWI. Dessutom äger större industrier och byggföretag som SCA och Lindbäcks Bygg AB betydande ytor.

Med de planerade stora industriinvesteringarna i Norrbotten och Västerbotten planerar Piteå för nybyggnation av bostäder, arbetsplatser och infrastruktur. Målet är att öka befolkningen till 50 000 invånare till år 2040. Fram till 2030 planeras cirka 2 100 nya bostäder, och utöver detta finns ytterligare planer för 2 700 bostäder.



# Fastighetsinformation: Piteå Öjebyn 110:3

## Industribyggnad med kontorsdel i två plan med källare

Byggnadsår: 1965

Ombyggnadsår: 2015

Grundläggning: Betongplatta/källarvalv

Takstolar: Betong

Stomme: Betong

Bjälklag: Betong

Fasader: Huvudsakligen plåt, tegel

Fönster: Äldre 2-glas med träbåge, inom kontor troligen nyare kassetter

Yttertak: Bitumenbaserade tätskikt (takpapp) och även plåt

Uppvärmning: Fjärrvärme, värmeavgivare aerotempaggregat och radiatorer

Ventilation: Nyare FTX-aggregat till garage/verkstad

Ventilation till kontor: Äldre, enklare mekaniskt aggregat

Anslutningar: Kommunalt v/a, el anslutet till allmänt nät, fiber

Uppgifter på denna sida  
får intressent själv  
kontrollera.  
Uppgifterna är  
ej garantier.

## Planlösning

**Kontor:** Trapphus med betong/stentrapp, och på bottenplan omklädningsrum, WC, två stycken kontorsrum med inre förrådsrum

**Övre plan:** Kök/fikarum, omklädningsrum med tvagningsytor och två stycken duschkabiner, WC, ett kontor

**Källarplan:** Ventilationsutrymme, teknikutrymme, omklädningsrum med tvättmaskin och en duschkabin. Pannrum.

## Garage/verkstadslokal

**Taktjänst:** Öppen garagelokal med en vikport och en taksjutport på vardera sida, en in till kallförrådet, 2 st WC, mindre rum med pentry och innanför det finns omklädningsrum med tvättmaskin, mindre lagerrum, pannrum/ventilationsrum, två stycken utrymmen bestående av före detta virkestorksrum med port in mot garage och även från utsidan. Inom lokalen råder relativ låg takhöjd och räls inom golvyta på vissa ställen, avloppsränna i golv, fönster på en sida, enklare mellanvägg mot intilliggande lokal, cirka 437 kvadratmeter. Inre förråd med öppning in mot garagelokalen samt även enklare port mot gårdsplan, cirka 58 kvadratmeter.

**Verkstadslokal:** Duotech, öppen yta med en taksjutport cirka 3,5 meter hög, relativt låg inre takhöjd, golvränna. Inom hallen en modulbyggnad med fikarum/kök, cirka 174 kvadratmeter. Lokal: Garage, med en intagsport, har ej v/a eller wc, cirka 45 kvadratmeter. I verkstadslokalen finns flera olika förrådsytor med enklare avgränsningar/mellanväggar varav tre stycken är större lokaler än övriga och passage-internport mellan, två stycken intagsportar från ena sidan.

Två stycken lagerlokaler på totalt cirka 195 kvadratmeter med vardera hög in-tagsport, cirka 3,8 meter och cirka 5 m bred, och med fönster, gångport i den ena porten (besiktat ena lokalen). Inre takhöjd är cirka 4,5 meter.

Vidbyggt kallförråd med port in till största garage, betonggolv och stålpelare, och träkonstruktion.

Byggnadens skick utvändigt bedöms som normalt med tanke på årgång och nyttjande. Invändigt råder enklare standard och till vissa delar slitet skick med begränsningar av nyttjande på grund av låg takhöjd i stora delar av lokaliteterna. Vissa elinstallationer är uppdaterade.







An aerial photograph of an industrial or construction site. A large, dark-roofed building occupies the left side of the frame. To its right is a paved area with several stacks of materials, including pallets and bags. Further right, there is a grassy area with more stacks of materials and a blue container. In the background, a large blue and white building is visible. A teal circular graphic is overlaid on the right side of the image, containing the text 'Piteå Öjebyn 110:3'.

**Piteå Öjebyn  
110:3**

# Försäljningsprocessen

## Lämna bud

Intressenter inbjuds härmed att lämna slutligt skriftligt bud på Fastigheten i enlighet med de uppgifter och riktlinjer som redovisats. Sista datum för inlämnat skriftligt bud är **22 november 2024**.

### En budgivare ska utgå från:

- Att en handpenning på 10% erläggs som deposition vid avtalstecknande
- Att resterande köpeskilling erläggs kontant på tillträdesdagen. Tänkt tillträdesdag är 1 januari 2025.
- Att inga lån övertas
- Att inga anställda övertas
- Att driftsavtal och liknande avtal är tecknade med sedvanliga och marknadsmässiga villkor
- Att möjlighet ges att genomföra sedvanlig due dilligence innan undertecknande av slutgiltig köpehandling
- Att den slutgiltiga köpehandlingen innehåller en friskrivningsklausul som innebär att Säljaren friskriver sig från ansvar för fel och brister i Fastigheten, inklusive dolda fel

Budgivare skall i det skriftliga budet redovisa samtliga villkor för budet, inklusive;

- Allmän beskrivning av köpande bolag
- Bekräfta samsyn i presenterad tidplan
- Eventuellt krav på beslut i styrelse

## Visningar

Intressenter erbjuds möjlighet till visning av Fastigheten inför lämnande av slutligt bud. Vänligen kontakta Piteå Näringsfastigheter AB och anvisad kontaktperson för att boka tid för visning.

## Värdering

I december 2023 genomfördes en värdering av fastigheten, som också detta dokument ligger till grund för. Värderingen lämnas ut vid efterfrågan.



## Kontakta oss för visning

Intressenter erbjuds möjlighet till visning av Fastigheten inför lämnande av bud. Vänligen kontakta Piteå Näringsfastigheter AB för att boka tid för visning.





### **Nästa steg**

Piteå Näringsfastigheter AB förbehåller sig fri prövningsrätt avseende intressenternas inlämnade bud. Piteå Näringsfastigheter AB förbehåller sig också rätten att när som helst avbryta alla diskussioner avseende en avyttring av Fastigheten eller ändra i ovan redovisade riktlinjer.

### **Kostnader**

Intressenter svarar själv för samtliga egna kostnader, inklusive kostnader för köparens externa rådgivare, som uppkommit i samband med utvärderingen av Fastigheten, vid förhandlingar och slutförande av transaktionen. Det ovan nämnda gäller även om försäljningsprocessen avbryts eller ändras, oavsett skäl.

## **Kontaktperson**



**KRISTOFER HANSSON**  
Fastighetsstrateg

kristofer.hansson@pnf.se  
0911-933 76

