

Piteå Öjebyn 116:2

Försäljningsprospekt för
industrienheter i Öjebyn



Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Försäljningsprospekt.....	3
Inledande beskrivning.....	4
Marknadsinformation.....	6
Om marknaden.....	7
Fastighetsinformation Piteå Öjebyn 116:2.....	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 Hedfastigheter AB som i sin tur äger fastigheten Piteå Öjebyn 116:2 i Piteå kommun (framöver angiven som Fastigheten) och överväger nu att avyttra denna. Transaktionsstrukturen för överlåtelsen kommer att genomföras genom bolagsöverlåtelse.

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 fullständigt, 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 indikativa 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 116:2

Objektstyp: Industrienhet

Lagfaren ägare: Piteå Näringsfastigheter AB

Senaste värdering: Mars 2025



Inledande beskrivning

Objektet utgörs av en industrienhet belägen på fastigheten **Piteå Öjebyn 116:2**, som ligger på Framnäsvägen 7 i Öjebyn, ungefär 7 kilometer nordväst om centrala Piteå.

Omgivningen består av industrifastigheter inom industriområde, naturmark, viss närhet till villabebyggelse, väg 374 samt något längre ifrån passerar E4:an. Fastighetens markareal uppgår till 26 459 m² och dess obebyggda delar utgörs huvudsakligen av grusad yta på ena gaveln och på den andra gaveln asfalterad yta, delvis är fastigheten inhägnad med stängsel och infartsgrind. Därutöver cirka 14 000 m² av markyta som är bevuxen av sly, träd och övrig naturmark

Uppfördes under 1970-talet

Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad i 1-plan med en lokalarea om cirka 1 955 m² och den är uppförd i mitten av 70-talet. Byggnaden inrymmer i halva byggnadskroppen en produktionshall med öppen hallyta med en intagsport och inom hallen finns en modulbyggnad med wc och städ samt en modulbyggnad med sanitetsytor såsom duschplatser och omklädningsrum, wc. Vidbyggt på långsidan finns ett större kontorsrum samt lager och pannrum med en intagsport. Vidbyggt hallytan i förlängningen finns en avdelad övningshall med en takhöjd om cirka 10 m och inom denna hall finns modulbyggnader som inrymmer 6 stycken kontorsrum, ett konferensrum, mindre kök samt RWC.

Andra halvan av byggnadskroppen, som det finns kommunikation in till, inrymmer en öppen garageyta med en intagsport samt en avdelning med garageyta/lagerytor och med intagsport, och ett mindre wc-utrymme

Byggnaden värms upp med fjärrvärme. Erhållna uppgifter om externa hyresintäkter per år uppgår till cirka 1,8 mkr samt driftskostnader per år cirka 560 tkr.

Byggnaden har normal standard och skick utvändigt, invändigt normal standard och gott skick.

Om fastigheten

Adress: Framnäsvägen 7, Öjebyn

Total markareal: cirka 26 459 m²

Total lokalarea: cirka 1 995 m²

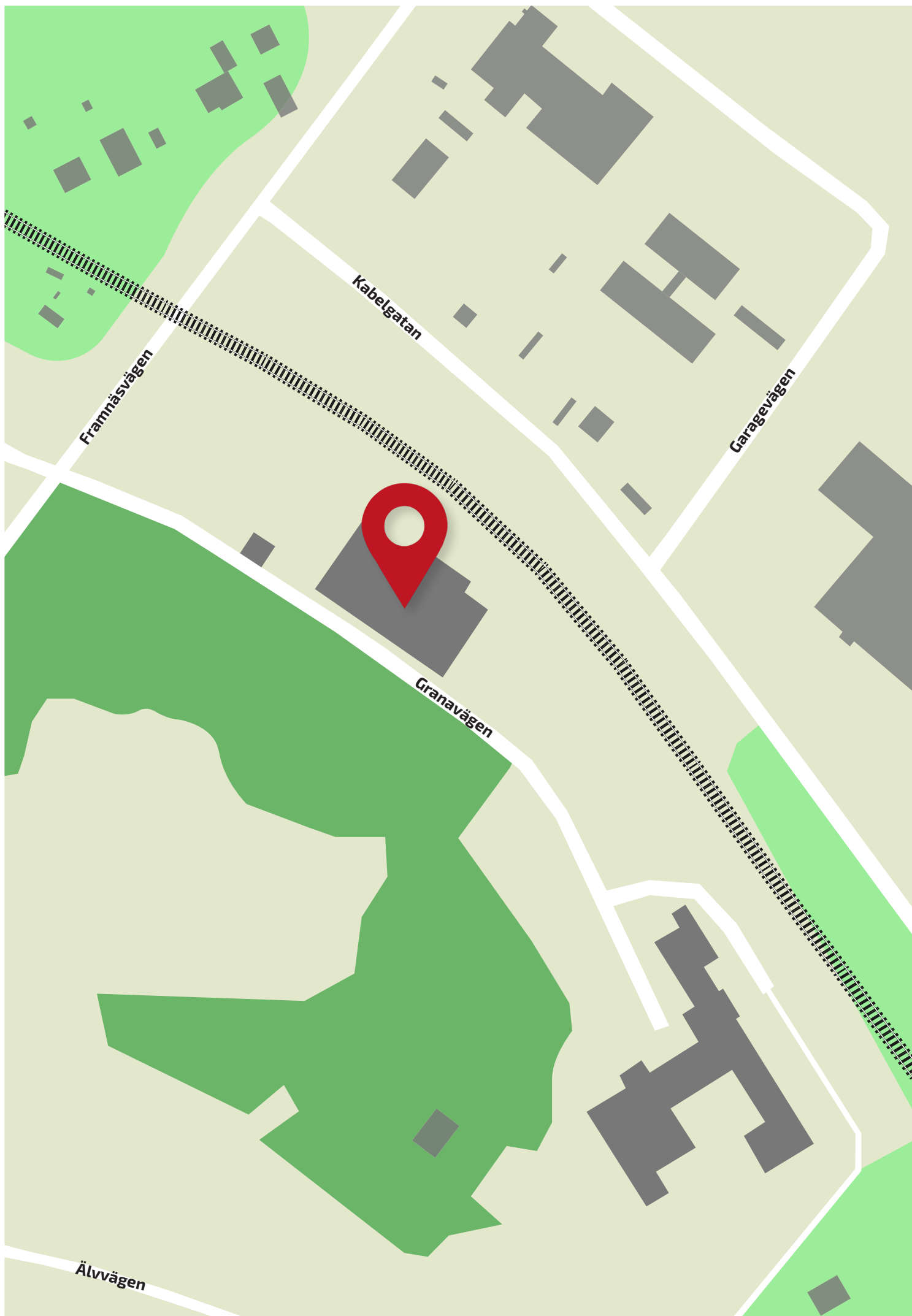
Uppvärmning: Fjärrvärme

Driftskostnad per år: cirka 560 000 kronor

Antal hyresgäster: 1

Hyresintäkter per år: cirka 1 800 000 kronor





Framnäs vägen

Kabelgatan

Garagevägen

Granavägen

Älvvägen

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 bygande 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.



Lokalareal:
ca 1 995 m²

Markareal:
ca 26 459 m²

Hyresgäster:
1

Om marknaden

Fastighetsmarknaden är dynamisk och framför allt bostadsmarknaden har präglats utav rejäla årliga prisökningar på bostäder, som nu stabiliserats. De stora bostadsfastighetsägarna är kommunala PiteBo med cirka 4 000 lägenheter. Andra större aktörer på bostadssidan är Trumbäcken Fastigheter AB med cirka 830 lägenheter, fastighetsbolaget RAWI med cirka 1 200 lägenheter, Lindbäcks Fastigheter AB med cirka 600 st lägenheter, samt att Bd-fastigheter har cirka 650 st.

På kommersiella fastighetsmarknaden dominerar det kommunalt ägda Piteå Näringslivsfastigheter med cirka 180 000 m² LOA, andra större aktörer är Klubbgårdets Fastigheter AB och även Fastighetsbolaget RAWI med cirka 32 000 resp 22 000 m² LOA. Större industrier och byggbolag såsom SCA och Lindbäcks Bygg AB innhar också stora ytor LOA.

I och med de planerade stora industriinvesteringarna i Norr-och Västerbotten planerar även Piteå med nybyggnation av bostäder, arbetsplatser och infrastruktur. Målet är en befolkningstillväxt till 50 000 invånare år 2040. En planering om cirka 2 100 nya bostäder fram till 2030 och utöver det finns det ytterligare planer för 2 700 bostäder.



Fastighetsinformation: Piteå Öjebyn 116:2

Industribyggnad i 1-plan

Byggnadsår:	Mitten av 70-talet, taxerat värdeår 2009
Grundläggning:	Betongplatta
Sockel:	Förhöjd betongsockel
Takstolar:	Stål, fackverk huvudsakligen
Stomme:	Stål
Fasader:	Plåt, delvis avflagnad färg
Fönster:	Industriglas med aluminiumpariterier i hallarna, i övrigt 3-glas med träbåge huvudsakligen från 2008
Intagsportar:	Fyra st manuella intagsportar varav en är ny och de övriga av äldre årgång, cirka 3,7 m höga, fem st gångdörrar
Yttertak:	Bitumenbaserade tätskikt (takpapp), oklar årgång, cirka 7 % är utbytt under 2024 och även elslingor har installerats
Uppvärmning:	Fjärrvärme, radiatorer samt några aerotempaggregat
Ventilation:	FTX, ett aggregat från 2016
Anslutningar:	Kommunalt v/a, el anslutet till allmänt nät, fiber

Planlösning

Halva byggnadskroppen inrymmer, en produktionshall med öppen hallyta med en intagsport och inom hallen finns en modulbyggnad med wc och städ samt en modulbyggnad med sanietsytor såsom duschplatser och omklädningsrum, wc. Vidbyggt på långsidan finns ett större kontorsrum samt lager och pannrum med en intagsport. Vidbyggt hallytan i förlängningen finns en avdelad övningshall med en takhöjd om cirka 10 m och inom denna hall finns modulbyggnader som inrymmer 6 st kontorsrum, ett konferensrum, mindre kök samt RWC.

Andra halvan av byggnadskroppen, som det finns kommunikation in till, inrymmer en öppen garageyta med en intagsport samt en avdelning med garageyta/lagerytor och med intagsport, och ett mindre wc-utrymme

Inv ytskickt överlag:	Tak: Vägg: Golv:
Övrigt invändigt:	Inom hall 1-produktionsytan finns två st 2-tons traverser, inom hall 2-garageytan finns en st 2-tons travers
Standard/skick:	Byggnadens skick utvändigt bedöms som normalt. Lokaler i gott skick invändigt, normal standard
Underhåll:	Vissa kontors- och personalytor är renoverade i närtid
Area:	Lokalarea 1 955, varav hallytor ca 1 495 m ²

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





**Piteå Öjebyn
116:2**

Försäljningsprocessen

Lämna bud

Intressenter inbjuds härmed att lämna indikativt skriftligt bud på Fastigheten i enlighet med de uppgifter och riktlinjer som redovisats. Sista datum för inlämnat skriftligt bud är **15 september 2025**. Bud lämnas via e-post till: *info@pnf.se*

Obs! Bud märkes "Bud Piteå Öjebyn 116:2".

De indikativa buden kommer att ligga till grund för slutförhandlingar med den eller de budgivare som lämnar det för säljaren mest fördelaktiga budet. Den eller de parter som väljs ut till sluthandling kommer att få ta del av mer detaljerad information samt ges möjlighet till visning av Fastigheten. Fastigheten säljs genom bolagstransaktion. Antingen förvärvar köparen Hedfastigheter AB eller ett NYAB.

Lämnat bud ska avse fastighetsvärde.

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 2026 eller enligt överenskommelse.
- 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 inga lån övertas
- 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 ska 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

Värdering

I mars 2025 genomfördes en värdering av fastigheten, som också detta dokument ligger till grund för. Värderingen lämnas ut vid efterfrågan.



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 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

