

Försäljningsprospekt

Investeringsmöjlighet i en vård- och omsorgsanläggning i Öjebyn, med specialanpassade byggnader för dagverksamhet



*Tre separata fastigheter
försäljs gemensamt till en
och samma köpare*

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Försäljningsprospekt.....	3
Inledande beskrivning.....	4
Marknadsinformation.....	6
Om marknaden.....	7
Fastighetsinformation Piteå Öjebyn 1:132.....	8
Fastighetsinformation Piteå Öjebyn 1:73.....	18
Fastighetsinformation Piteå Öjebyn 1:74.....	19
Försäljningsprocessen.....	20
Kontaktperson.....	21

Sammanfattning

Nu finns en investeringsmöjlighet att förvärva en specialtaxeringsenhet samt två fristående småhus. Totalt består investeringsmöjligheten av:

- Trevåningsbyggnad med källare (Behandlingshem med kontors- och personalytor)
- Två stycken vidbyggda 1 1/2 plans Älvsbyhus (Dagverksamhetsbyggnader)
- Ett stycken tvåplansbyggnad med källare (Behandlingshem)
- Flera uthus
- Två stycken fristående små hus i 1-plan, nämligen Piteå Öjebyn 1:73 och Piteå Öjebyn 1:74.

Försäljningsprospekt

Det kommunala fastighetsbolaget Piteå Näringsfastigheter AB äger fastigheten Piteå Öjebyn 1:132, 1:73 och 1:74 i Piteå kommun (framöver angivna som Fastigheterna) och överväger nu att avyttra dessa. Transaktionsstrukturen för överlåtelsen kommer att genomföras genom fastighetsöverlåtelse. *Obs! Notera att det är tre stycken fastigheter som säljs tillsammans.*

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 Fastigheterna.

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 Fastigheterna.

Försäljningsprocessen

Intressenter inbjuds att lämna bud på Fastigheterna. Skriftliga slutgiltiga bud ska inlämnas till Piteå Näringsfastigheter AB per post eller e-post enligt instruktionerna på sida 20 i detta prospekt.

Om huvudfastigheten

Fastighet: Piteå Öjebyn 1:132

Objektstyp: Specialtaxeringsenhet

Lagfaren ägare: Piteå Näringsfastigheter AB

Senaste värdering: Mars 2025





Inledande beskrivning

Huvudobjektet utgörs av en specialtaxeringsenhet belägen på fastigheten Piteå Öjebyn 1:132, som ligger på Alfagränd 2, 2B, 4—6, ungefär 5 kilometer utanför centrala Piteå.

Omgivningen består av naturmarker, Grans Naturbruksgymnasium samt villabebyggelse. Fastighetens markareal uppgår till 30 379 m² och dess obebyggda delar utgörs av gräs/ängsmark, träd, asfalterade kör- och parkeringsytor, samt plan markyta.

Uppfördes under 1960-talet

Fastigheten är bebyggd med totalt sex stycken byggnadsenheter som är uppförda under 1960-talet, en under 2000-talet. Två enheter består i enklare förrådsbyggnad och ett äldre "stall". Övriga är behandlingshem samt att kommunen har dagverksamhet i en enhet. Uthyrningsbar area uppgår till 2 659 m².

Energiförsörjning och ekonomisk översikt

Fastigheten värms upp med bergvärme och fjärrvärme. Uppgifter visar att hyresintäkterna per år uppgår till cirka 1 290 000 kr, medan de totala driftskostnaderna ligger på cirka 820 000 kr årligen.

Om huvudfastigheten

Adress: Alfagränd 2, 2B, 4—6, Öjebyn

Total markareal: Cirka 30 379 m²

Uppvärmning: Ytjordvärme (gäller även för övriga fastigheter)

Driftskostnad per år: Cirka 820 000 kr.

Hyresintäkter per år: Cirka 1 290 000 kr.

- Piteå Öjebyn 1:132
- Piteå Öjebyn 1:73
- Piteå Öjebyn 1:74



Marknadsinformation

Om Piteå

Piteå är Norrbottens näst största stad med cirka 42 400 invånare. Inom en 8-milsradie bor cirka 230 000 personer. Befolkningen har ökat svagt (0,3 %) under 2021–2024.

Staden är en populär turistort och har en viktig roll i regionens turism. Skogsnäring och sjöfartshamn är centrala för näringslivet. Piteå har goda transportmöjligheter, med järnvägsförbindelse via Älvsbyn och E4:an nära stadskärnan. Luleå Airport ligger 5 mil bort.

Två stora pappersbruk, sågverk och Lindbäcks bygg utgör basen för den industriella träsektorn. Smurfit Westrock är största privata arbetsgivaren, medan Piteå kommun är största offentliga med över 5 000 anställda. Luleå tekniska universitet har verksamhet i staden.

Arbetslösheten var 3,8 % i slutet av 2024, jämfört med rikets 6,8 %. Företagarandelen 2023 var 7,9 %. Medelåldern låg på 44,2 år (riket 41,9 år). Källa: Ekonomifakta.

Kommunikationer:

E4:an passerar cirka två km utanför stadskärnan. Till närmaste flygplats Luleå Airport i Luleå är det cirka 5 mil.

30 379 m²

Markareal för
Piteå Öjebyn 1:132

2 659 m²

Uthyrningsbar
area

2

Hyresgäster

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.



Fastighetsinformation: Piteå Öjebyn 1:132

Trevåningsbyggnad med källare, Behandlingshem med kontors-och personalytor

Byggnadsår:	Enligt uppgift början av 1960-talet.
Grundläggning:	Betong, källarvalv
Takstolar:	Trä
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasader:	Trä, stående lockpanel
Port:	Huvudentré, aluminium med glaspartier
Fönster:	2-glas med träbåge, original, översta plan 2+1 glas fr 2009
Yttertrapp:	Huvudentré, stålräcke
Yttertak:	Plåt, från 2005, takrasskydd
Övrigt utvändigt:	Flertalet motorvärmarruttag på parkeringen, utrymningsbalkong/stege på ena gaveln, två stycken balkonger, förrådsbod
Uppvärmning:	Bergvärme via kulvert, vattenburna radiatorer
Ventilation:	2 st FTX-aggregat fr 2019, 1 st -FTX-aggregat fr 2018, 1 st -FTX-aggregat fr 2016, vindsventilatorer på yttertak
Anslutningar:	Kommunalt v/a, el anslutet till allmänt nät, fiber
Planlösning:	Trapphus i mittenpartiet, trapphus på ena gaveln Plan 3 , korridor, tv-rum, duschrum, wc, ventilationsrum, fem st boenderum, hall/trapphus, städutrymme, rumsyta med diskbänk, wc, duschrum, fyra boenderum, förrådsytor Plan 2 , allrum/tv-rum, korridor, två st wc, duschrum, 6 stycken boendrum, kontor, korridor, wc Bottenplan , entré/allrumsyta med RWC, kontorslandskap, wc, kontorsrum, allrum med öppenspis (oklar funktion), stort fika rum/matsal, storkök med diskrumsyta, rumsyta-umgängesyta, skafferi med ventilationsaggregat, mindre kontorsrum, omklädningsrum och dusch Källarplan , korridor, arkiv med duschkabinsutrymme, förråd, tvättstuga, torkrum, ventilationsutrymme, större omklädningsrum, större duschrum med kakel och klinker som ytskikt, bastu, wc, korridor, teknik/ventilationsrum, arkiv
Inv ytskikt-överlag:	Tak: skivmaterial, akustiktak Vägg: målad väv Golv: linoleum, plast Huvudsakligen betongytor i källarplan
Innertrapp:	Trä
Övrigt invändigt:	Hiss, godkänt brandskydd, elrevison godkänd 2024
Standard/skick:	Byggnadernas skick/standard utvändigt bedöms som normalt för årgång, enkel standard invändigt och normalt skick för nyttjande och årgång.
Underhåll:	2023-2025: Ny brandlarmsanläggning 2024, Överloftsdon i alla rum plan 2. Brandcellstättning plan 2. Ny storköksdiskmaskin samt 2 st köksfläktar.
Area:	Lokalarea 1 106 m2 varav källarplan 278 m2

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





Piteå Öjebyn
1:132

Fastighetsinformation: Piteå Öjebyn 1:132

Två stycken vidbyggda 1 1/2 plans Älvsbyhus, (Dagverksamhetsbyggnader)

Byggnadsår:	Enligt uppgift år 2000
Grundläggning:	Betong, kryppgrund.
Takstolar:	Trä
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasader:	Trä, stående panel med lockläkt
Fönster:	3-glas med träbåge från 2009
Yttertrapp:	Trä, överbyggd brokvist
Yttertak:	Plåt
Övrigt utvändigt:	Utrymingsbalkong/stege. Bod med altan, cykelförvaring, fyra st laddstationer
Uppvärmning:	Ytjordvärme, värmepump, vattenburna radiatorer
Ventilation:	Tilluft i kök, ventiler vid fönster/radiatorer
Anslutningar:	Kommunalt v/a, el anslutet till allmänt nät, fiber
Planlösning:	Två st vidbyggda 1 1/2 plans huskroppar med en lägre del-kök som sammanbinder dem. De två byggnaderna har samma planlösning. Hall med trapp-upp till övre plan, avhängningsyta, inre hall, hobbyrum, tvättstuga/pannrum, två st RWC, rumsyta- samvaro, fikarum. Övre plan, samvaroyta/hall, tre st kontorsrum, duschrum med wc. Mellandelen inrymmer större kök/matsal med utgång till altan. På bottenplan har den andra byggnaden en st RWC samt en dusch med wc, tvättstugan inrymmer istället en mindre diskbänk med tillhörande ytor samt att övre plan inte har något duschrum men istället ett samvarorum
Inv ytskikt-överlag:	Tak: träfiberskiva Vägg: målad gips Golv: plast Våtrumsbeklädnad i wc/dusch
Innertrapp:	Trä
Övrigt invändigt:	Larm och brandlarm.
Standard/skick:	Byggnadernas skick/standard utvändigt bedöms som normalt för årgång, normal standard invändigt och gott skick för årgång och nyttjande
Underhåll:	2023-2025: Alla kontor nymålade. Nytt kök inklusive vitvaror. Renoverade ramper. Nytt trädäck i anslutning till förråd. Utökat antal parkering med motorvärmare, 2 st elbilsladdare, snöraskydd på fram och baksida.
Area:	Lokalarea 369 m ²

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



Fastighetsinformation: Piteå Öjebyn 1:132

Ett stycken tvåplansbyggnad med källare (Behandlingshem)

Byggnadsår:	Enligt uppgift början av 1960-talet
Grundläggning:	Betong, källarvalv
Takstolar:	Trä
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasader:	Puts
Port:	Huvudentré, aluminium med glaspartier
Fönster:	2-glas med träbåge, original
Yttertrapp:	Betong, överbyggd
Yttertak:	Plåt, fr 2005, takrasskydd
Övrigt utvändigt:	Tillgänglighetshiss vid entrén, fyra st motorvärmaruttag
Uppvärmning:	Ytjordvärme från 2003, tre st värmepumpar varav en huvud-pump och två st sekundära, vattenburna radiatorer, en reserv-källa i form av elpanna
Ventilation:	FTX-aggregat fr 1998 övriga lokaler, FTX-aggregat från 2000 till boendeytor
Anslutningar:	Kommunalt v/a, el anslutet till allmänt nät, fiber
Planlösning:	Två st vidbyggda byggnadskroppar. Bottenplan. Entré med större hall/trapphus, sammanträdesrum, korridor, lektionssal, två st kontor, inre hall, städutrymme, wc, kontor, kök med utgång till altan, kontor, tre stycken grupp- rum, samlingsytor (alla ytor var ej tillgängliga vid besiktningen). Övre plan, allmän samlingsyta med pentry, korridor, tvagnings- yta-rum med två st wc innanför, städutrymme, korridor, två st rum med vardera dusch och wc, renoverad på 90-talet, 6 st boenderum, större lektionssal med balkong (alla ytor ej tillgängliga) Källarplan, hall, två st wc, korridor, städutrymme, gym, pingis- rum, hobbyrum, musikrum, personalrum troligen med omklädningsrum och dusch, nödutgång, korridor, vilorum, förråds- ytor, pannrum, teknikrum (alla ytor ej tillgängliga) Vindsplan, ventilationsrum, (ca 50 m²)
Inv ytskikt-överlag:	Tak: betong, skivmaterial, trätak i stora lektionssalen på övre plan Vägg: målad väv Golv: linoleum, trägolv i stora lektionssalen på övre plan Betongytor i källarplan
Innertrapp:	Natursten
Övrigt invändigt:	Godkänt brandskydd, elrevison godkänd 2024
Standard/skick:	Byggnadernas skick/standard utvändigt bedöms som normalt för årgång, enkel standard invändigt och normalt skick för nytt- jande och årgång, sämre skick och standard av sanitet/wc.
Underhåll:	2023-2025: Värmepanna nyrenoverad till nyskick 2024. Ledkonvertering i stora köket bottenplan.
Area:	Lokalarea 862 m ² varav källarplan 303 m ²

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



Mer om fastighetens byggnader på nästa sida



Fastighetsinformation: Piteå Öjebyn 1:132

Småhus i 1-plan med mindre källarutrymme

Byggnadsår:	1960-talet
Grundläggning:	Betong, mindre källarvalv
Takstolar:	Trä
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasader:	Trä, stående panel med lockläkt
Fönster:	2-glas med träbåge, äldre, ett nyare fönster
Yttertrapp:	Trä, ramp, överbyggd brokvist
Yttertak:	Plåt, från 2005
Uppvärmning:	Ytjordvärme, värmepump, vattenburna radiatorer
Ventilation:	Självdreg
Anslutningar:	Kommunalt v/a, el anslutet till allmänt nät, fiber
Planlösning:	Hall, kök, wc, tvättstuga, RWC och dusch, vardagsrum, 4 st boenderum, i källaren ett pannrum med varmvatten- beredare
Inv ytskikt-överlag:	Tak: träfiberskiva Vägg: målad gips, tapet Golv: plast och parkett Våtrumsbeklädnad i wc/dusch
Standard/skick:	Byggnadens skick/standard utvändigt bedöms som normalt för årgång, normal- enklare standard invändigt och normalt skick
Underhåll:	Nymålad fasad 2024
Area:	Lokalarea 112 m ²

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





Övriga byggnader

Förrådsbyggnad i 1-plan

Med träfasad och plåttak från 2005.
Kall byggnad med ytskikt av trä, fyra st
rums-lokalindelningar, ca 211 m2.
Mycket enkel byggnad.



"Stallet" 2-plansbyggnad

Med träfasad och plåttak TRP-20.
Kall byggnad med ytskikt av trä, el,
ca 404 m2.

Fastighetsinformation: Piteå Öjebyn 1:73

Bostadshus i 1-plan

Byggnadsår:	1960
Grundläggning:	Krypgrund
Stomme:	Trä
Fasader:	Träpanel, översynsbehov
Fönster:	2-glas med träbåge, original
Yttertak:	Plåt, från 2005
Uppvärmning:	Ytjordvärme, med radiatorer som värmeavgivare, pump bör bytas om ca 5 år
Ventilation:	Självdreg
Anslutningar:	Kommunalt v/a, el anslutet till allmänt nät, fiber
Planlösning:	Hall, kök, matrumsdel, tre sovrum, vardagsrum med utgång till tomt, groventré, skrub, tvättstuga, mindre utrymme för värmepannan.
Kök:	Äldre, slitet kök med äldre vitvaror, nyare diskmaskin
Badrum:	Våtrumsmatta/vägg, nyrenoverat med nytt porslin
Inv ytskikt-överlag:	Tak: träfiberskiva Vägg: tapet, målad väv Golv: plast, parkett i vardagsrum Tak: träfiberskiva
Standard/skick:	Utvändigt har fasaden översynsbehov, invändigt enkel standard och slitet skick, nyrenoverat badrum
Underhåll:	Under 2022 har toalett/dusch renoverats. Ytskikt har överlag setts över interiört. Under 2022 ny egen elservis.
Area:	Bostadsarea: ca 112 m ² . Markarea: 899 m ² .

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





Fastighetsinformation: Piteå Öjebyn 1:74

Småhus i 1-plan med mindre källarutrymme

Byggnadsår:	1960-talet
Grundläggning:	Krypgrund
Stomme:	Trä
Fasader:	Träpanel, översynsbehov
Fönster:	2-glas med träbåge, original
Yttertrapp:	Trä, ramp, överbyggd brokvist
Yttertak:	Plåt, från 2005
Uppvärmning:	Ytjordvärme, med radiatorer som värmeavgivare, pump bör bytas om ca 5 år
Ventilation:	Självdreg
Anslutningar:	Kommunalt v/a, el anslutet till allmänt nät, fiber
Planlösning:	Hall, wc, kläddavdelning, kök, badrum, två sovrum, vardagsrum, groventré, tvättstuga, pannrumsdel.
Kök:	Normalt-något äldre kök, avsaknad av kyl/frys samt skåplucka, diskmaskin
Badrum:	Våtrumsmatta/vägg, pågående renovering
Inv ytskikt-överlag:	Tak: träfiberskiva Vägg: tapet Golv: plast, parkett i vardagsrum
Standard/skick:	Utvändigt har fasaden översynsbehov, invändigt enkel standard och slitet skick, pågående renovering av badrum
Area:	Lokalarea: 94 m ² . Markarea: 1 384 m ² .

Försäljningsprocessen

Lämna bud

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

Obs! Bud märkes "Bud Piteå Öjebyn 1:132, 1:74 och 1:73".
Lämnat bud ska avse köpeskilling för samtliga tre fastigheter

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 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 Fastigheterna, 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

Visningar

Intressenter erbjuds möjlighet till visningar av Fastigheterna inför lämnande av slutligt bud. Vänligen kontakta Piteå Näringsfastigheter AB och anvisad kontaktperson för att boka tid för visning. Dag- och vårdverksamheter pågår i byggnaderna, vilket ställer krav försiktighet och sekretess vid visning. Fotoförbud råder på området.

Värdering

I mars 2025 genomfördes en värdering av fastigheterna, 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.



Kontakta oss för visning

Intressenter erbjuds möjlighet till visning av Fastigheterna inför lämnande av bud. Med tanke på pågående verksamheter i fastigheterna råder fotoförbud.

Vänligen kontakta Piteå Näringsfastigheter AB för att boka tid för visning.

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

