



UNIK EXPLOATERING AV FRAMTIDSLÄGE VID STORSJÖN I ÅRE

Objektsbeskrivning

Avsikten med beskrivningen är att ge en översiktlig bild av en exploateringsverksamhet för att avgöra om finns intresse, för att gå vidare i diskussioner kring projektet.

Uppdrag

All information runt fastigheten och verksamheten som är presenterad i prospektet grundar sig på ägarens uppgifter, som också ansvarar för att informationen är riktig. Intressenter har undersökningsplikt.

TACTIC Företagsförmedling har i uppdrag att förmedla kontakten mellan säljare och köpare och att leda hela projektet med företagsöverlåtelsen.

Alla kontakter skall ske efter överenskommelse med TACTIC Företagsförmedlings representant.



Objektförutsättning

Objektet är en sjönära bebyggelse i delar av fastigheten Offne 1:6. Innan försäljningen kommer denna del av fastigheten styckas av och placeras i ett aktiebolag som sedan säljs. En detaljplan för fastigheten har vunnit laga kraft 2019-04-25. Detaljplanen framgår av bilagd handling.

Unikt objekt

Objektet omfattar 53 permanent- och fritidsboenden som en egen sjönära villastad. Något liknande kommer inte att finnas i Storsjöbygden, knappt ens norr om Dalälven.

Projektet är först ut och det finns ett uppdämt behov av strandnära boende. Det ligger dessutom bara 45 min från Åre som är en av Europas hetaste vintersportorter som påverkar i positiv riktning.

Kostnader för infrastruktur kan fördelas på många tomter vilket betyder en del för genomförandet med en sund ekonomi.

Stora tomter på 2.500 – 4.000 kvm med stora grönområden vilket framgår av detaljplanen. Det finns även delbara tomter för parhus och dessutom generösa byggrätter.

Innehåller två småbåtshamnar vilket säkerställer gångavstånd till egen båt.

Fiber för bredband finns förberett för området, med skåp i Offne med 90 anslutningar

Framtidsläge

Europavägen E14 passerar som pulsåder från Sunsvall via Östersund och Åre till Trondheim. Forskare hävdar att denna region genom Östersund med Mittuniversitetet, Åre och fjällvärlden och starka Tröndelag är en av Sveriges ytterst få glesbygdsregioner med en uppenbar utvecklingspotential.

Attraktionen att bo vid vatten ökar värdet med Storsjön som är Sveriges 5:e största insjö. Det är alltså strandnära tomter.

Här har vi förutom Storsjön 45 min till fjällvärlden med Åre som spjutspets och lika nära till arbetsmarknaden i Östersund och dessutom 40 min till Åre Östersunds flygplats.

Vi bedömer att 30 % av marknaden för ett sådant boende finns i Trondheim med omnejd vilket är 2-3 timmars bilresa vilket är fantastiskt nära till ett fritisboende.

Samtlat har detta ett framtidsläge.

Prognos för branschen

En enkel omvärldsutblick ger en positiv och stabil prognos för branschen och utvecklingen av denna fastighet. Branschen som helhet ökar och framtidsutsikterna ser mycket goda ut för denna verksamheten.

Orsak till försäljningen

Sune Johansson har under handläggningen som tagit lång tid att utveckla denna fastighet arbetat hårt och intensivt. Sune har lagt ner åtskilliga timmar och kronor för att utveckla fastigheten. Men nu anser han att det med ålderns rätt är dags att låta nya ägare gå vidare till nya utmaningar. Samtidigt vill han lämna över, nu när det finns en fastställd detaljplan som vunnit laga kraft.

Ägarnas alternativ

Om ägarna inte finner nya ägare inom rimlig tid kommer ägaren att utveckla verksamheten vidare genom att ta in en delägare och med oförminskad styrka tills en lösning finns klar.

Finns ingen köpare att finna i närtid väljer ägaren att eventuellt organisera driften och anställa en verksamhetschef. Tanken är då att den nya medarbetaren efter inskolning och tillväxt ska kunna växa in i rollen och ta över fastigheten med tiden.



Affärsidé

Affärsidén är att sydost om Offne by i Årekommun skapa ett stort antal sjönära tomter för fritidshus och permanentboende med samlingslokal, båtuthyrning, badplats, bastu, grillplats, bollplan för boule med flera aktiviteter. Den skall också innehålla riklig natur, fria ytor, stigar och skoterled.

Geografiskt område

Fastigheten är belägen sydost om Offne by i södra Åre kommun. Den omfattar 30 HA. Avståndet till en av Europas största skidorter Åre är drygt 5 mil eller 30 min bilresa. Området ligger invid Storsjön som är Sveriges femte största insjö.

Detaljplan

Fullständig detaljplan framgår av en särskild bilaga till denna beskrivning.

Kunder/Köpare

Framtida köpare av avstyckade tomter är i första hand privatpersoner som söker ett annorlunda och naturnära boende, men även företag som vill skapa attraktiva boenden för rekreation åt personal.



Analys - SWOT

Styrkor

- Naturskönt område
- Sjönära
- Stor utvecklingspotential
- Beläget i södra Åre Kommun
- Närhet till Åre skidområde

Svagheter

- Behov av kapital för utveckling

Möjligheter

- Verksam i expansivt turistområde område
- Skapa ett naturnära och exklusivt boende
- Relativt unikt koncept

Hot

- Att inte vårda sin marknad

Kärnvärde eller "USP"

Följande egenskaper tror vi behövs för att lyckas

- Driftig, branschkundig, kreativ, social kompetent, vänlig, affärsmässig samt vara engagerad och lyhörd! Dessutom riklig tillgång till kapital.



Kapacitet

Det borde vara möjligt att, på något års sikt utveckla området med hög lönsamhet.

Konkurrenser

Bolaget upplever ingen konkurrens i området. Däremot utvecklas i Åre skidort med närliggande områden turistprojekt dock med en annat innehåll.

Investeringsbehov

Projektet kräver investering i vattenförsörjning och avlopp inom planområdet. Detta genomförs som en gemensamhetsanläggning. Vidare behöver det byggas anslutningsvägar inom området.

En grov fastighetsvärdering

Nedan redovisas bedömda intäkter och kostnader för själva exploateringen. Den går att utveckla med fler produkter och tjänster.

	TKR
Intäkter försäljning av tomter	37.800-43.200
Kostnader infrastruktur och iordningställaande av tomter mm	18.000-22.000
RESULTAT AV EXPLOATERINGEN	19.800-21.200



Köpeskilling

Begärd köpeskilling avseende köp av nybildat bolag är 10.000.000 kr eller bud

Grunddata

Fastigheten

Del av fastigheten Offne 1:6, som kommer att läggas in i ett nystartat företag innan försäljning

Säljare

Sune och Birgitta Johansson

Bilaga

1. Detaljplan för sjönära bebyggelse i Offne, dela av Offne 1:6, Åre kommun. Jämtlands län, antagen laga kraft 2019-04-25
2. Presentation av området genom separat film