


 **Tavelsjön, flygbild**




Foto: Lars Lind

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

1

 **Centralort i området**



Vindeln

Vännäs

Umeå

Gemensamma intressen i tre kommuner

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

2



Tavelsjö- och Rödåbygdens utveckling, ek. för.

- Huvudmotivet - utveckling av en bygd är värdehöjande
- Enskilda - svårt att se helheten, för komplicerat, jag själv har det bra
- Tavelsjö ByaNät 2002 - var det goda exemplet
- Ur detta samlades en grupp personer med vilja att utveckla
- Föreningen bildades för 4 år sedan
- Föreningen har redan blivit en aktör av betydelse

Vi vill: Ta tillvara det attraktiva ,göra bygden känd och locka till besök, därmed öka intresset för boende och verksamheter i bygden

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

3



Området i Tavelsjö



goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

4



Förankringsprocessen

- Arbetet startade med broschyr, enkät, informationsmöten samt möten med kommunala och landstings politiker
- Enkät och 5 allmänna möten
 - Senior-/trivselboende i Tavelstj
 - Trygghetsboende i Tavelstj
 - Särskilt boende på Sjöbacka
 - Behovet av lokaler för motion, friskvård och hälsovård i Tavelstj
 - Behovet av ungdomsbostäder och andra bostäder
 - Restaurang m.m. i f.d. prästgården

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

5



Bidrag till förstudien

- Församlingen sökte pengar från Luleå stift till en förstudie
- TuRe sökte samma summa från Umeå Kommun

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

6



Förstudien, nyhetsbrev

- När bidragen blev beslutade så startade förstudien med inhyrda lokala resurser
- Pågick under perioden november 2012 - april 2013
- Återkommende 13 st veckobrev till en stor grupp

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

7



Förstudien, nybyggnadsförslag



TAVELSJÖ CENTRUM - FÖRSLAGSSKISS 2013.01.30

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

8



Förstudiens resultat presenteras

- Umeås kyrkliga representanter vill inte att kyrkan engagerar sig
- TuRe ta över projektet ensam men med gott samarbete med den lokala församlingen

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

9



Kyrkan säljer

- Kyrkan bestämmer sig för att sälja prästgården innan november och annonserar ut fastigheten som privat herrgård, mäklaren stoppas efter en vecka
- TuRe startar förhandlingar om köp

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

10



Affärsidén

- Iden blir att köpa prästgårdsfastighet och 1,7 ha byggbar mark att exploatera för bostäder

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

11




Ekonomisk kalkyl

Kostnads- och likviditetsanalys

- Drift
- Underhåll
- Räntor
- Likviditet

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

12




Budget vid köp av f.d. Prästgården period 3 år

Utgifter	kr
Pris vid köp	2 000 000
Lagfart 4,25%	85 000
Ränta 3%	195 000
Underhållsinvesteringar	150 000
Driftskostnader	120 000
Detaljplan	50 000
Tot under 3 år	2 600 000
Intäkter	
Hysesintäkt	350 000
Byggbar mark 10000m2	2 250 000
Totalt	2 600 000

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

13



Säkerhet

- Förtroendekapitalet som TuRe byggt upp genom förarbetet
- Går marken att exploatera kan vi betala tillbaka lånen
- Går marken inte att exploatera får vi sälja huset som privatbostad värderad till 2.3milj +- 0.2mij sannolikt mer

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

14



Selektiv låneförfrågan

- En selektiv förfrågan till privatpersoner om de vill låna ut 50000kr mot 3% ränta och 3 månaders uppsägning
- 18 personer anmäler intresse av 19 tillfrågade

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

15



Bredbandsföreningens dilemma

- I efterhand visade det sig att bredbandsföreningens TBN placering av reinvesteringsskapital kritiserades av några medlemmar av lite oklara skäl
- Placeringen betydde att 2000kr/medlem lånades ut, en liten summa jämfört med de 28500kr som man investerat vid start av TBN med enda säkerhet att man litade på de personer som startade föreningen.

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

16



Kyrkans medverkan

- Förhandlingen med kyrkan gick bra
- Man var imponerad av att föreningen lyckades låna pengar lokalt
- Tyckte att projektets mål var lovvärt
- Och accepterade slutligen ett totalt pris på 2 milj. samt en 4 årig revers utan ränta på 0.3milj

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

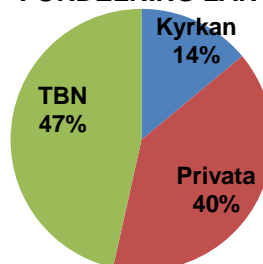
17



Slutlig upplåning

- TuRe lånar 2 150 000 kr
- Med ett ytterligare lånelöfte på 350 000 kr

FÖRDELNING LÅN



goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

18



Slutsummering för att låna lokalt

Arbeta efter en klar strategi med mål och medel

- Informera ofta och mycket
- Arbeta seriöst
- Skaffa säkerheter
- Skapa ett förtroendekapital

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

19



Nuläge

- Planarbetet
- Husläkarnas satsning
- Bed & Breakfast

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

20



Området runt f.d. prästgården



goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

21



Tack för att ni lyssnade!

Göran Sundqvist, ordf.

Tavelstj- och Rödåbygdens utveckling, ek. för.

goran@sundqvist-konsult.se
2014-05-05

22