

Fossumsanden Camping AS

Svar til Fyresdal kommune — næringsfondet

Hei Hilde, og takk for tilbakemeldingen.

Nedenfor svarer vi punktvis på spørsmålene dine. Vi har delt prosjektet i to deler, fordi elektroarbeidet på campingen og strømforsyningen på kjøkkenet har ulikt formål og ulik tidsplan. Leieavtalen følger med som vedlegg.

1. Eier og selskapsform

Hele driften går gjennom Fossumsanden Camping AS (org.nr. 932760088). Selskapet er leietaker, driver og avtalepart. All omsetning og alle kostnader går gjennom selskapet, og dermed også denne investeringen. Ingen annen enhet er involvert.

Selskapet er 100 % eid av undertegnede, Remco Nijboer, og min kone, Corti Nijboer. Vi står begge for ledelsen og for det praktiske arbeidet. Selskapet har ingen ansatte — camping, utleie og kjøkken driver vi to alene. Under punkt 4 forklarer jeg hvorfor det har betydning for denne søknaden.

Eiendommen — «Fossum Gård», gnr./bnr. 92/17 — eies av Dierk og Brigitte Rengstorf. Vi har leid Fossumsanden Camping siden 1.7.2019. Den gjeldende avtalen, satt opp av en norsk advokat, løper fra 1.1.2026 til og med 31.12.2035. I tillegg eier vi selv hytta på gnr./bnr. 92/75, på samme område.

Stallkaféen faller utenfor denne leieavtalen. Den bruker vi etter avtale for hver kveld, dag eller periode vi tar den i bruk. Dersom det har betydning for vurderingen, formaliserer vi det gjerne i en egen avtale.

2. Gjelder leieavtalen fortsatt dersom noe skjer med eierne?

Ja. Det ble regulert da avtalen ble satt opp, nettopp fordi vi investerer i en virksomhet på grunn vi ikke eier selv.

§ 7 gir oss forkjøpsrett til reell markedspris ved et planlagt salg av Fossum Gård. Blir den ikke benyttet, gjelder — jeg siterer — «skal leieavtala gjelde ovafor dei nye kjøparane fram til leieavtala går ut 31.12.2035». Samme bestemmelse tilføyer: «Dette gjeld òg ved dødsfall for kvar av Dierk og Brigitte Rengstorf eller for dei baa to.»

Avtalen kan ikke tinglyses. Grunnen står i § 11: det finnes ingen tillatelse til å fradele tomte fra gården. Det følger av eiendomssituasjonen. Har du spørsmål til dette, forklarer vi gjerne nærmere.

3. Del A — Camping: elektrisk anlegg (våren 2027)

Situasjonen i dag

Campingområdet har 16 uttak på 16 ampere. De fungerer, men anlegget er ikke i samsvar med NEK 400, og tilførselskabelen ligger over bakken i stedet for nedgravd.

Hvorfor nå

For fire år siden godtok brannvesenet at anlegget foreløpig ble stående som det var. Grunnen var at vi den gangen hadde en midlertidig leieavtale; en investering av denne størrelsen var ikke forsvarlig på den kontrakten. Den grunnen finnes ikke lenger. Vi har nå Fossumsanden fram til utgangen av 2035, og da vil vi gjøre det skikkelig. Og utvide, fordi et økende antall gjester også gir økende etterspørsel etter strøm.

Hva som skal gjøres

Det gamle anlegget blir fjernet, ikke utvidet. Det kommer en ny hovedfordeler på campingområdet, med campingsøyler som hver har fire separate, sikrede uttak, og nye hoved- og jordingskabler som graves ned. Vi arbeider mot omtrent 26 tilkoblingspunkter. Gravearbeidet og leggingen av kabel og jording gjør vi selv, for å holde kostnadene nede.

Når

Våren 2027, utenom sesongen, slik at alt er ferdig og godkjent til åpningen av sesongen 2027.

Hva det gir

Et anlegg som er i samsvar med normen, med nedgravd kabel i stedet for luftstrekk. Vi går fra seksten til omtrent tjuseks tilkoblingspunkter, slik at vi kan forsyne flere gjester samtidig med den strømmen de etterspør. Og anlegget bygges opp slik at plassene også kan brukes utenom høysesongen, når gjestene trenger oppvarming. Helårsplasser har vi ikke lov til å leie ut etter leieavtalen (§ 5). Fasilitetene er derfor ment for gjester som bor kort tid.

4. Del B — Stallkaféen og strømkapasitet på kjøkkenet (høsten 2026)

Hvorfor

Kjøkkenet har i dag bare 230 V. Med en transformator til 400 V kan vi installere profesjonelt utstyr, særlig en kombidamper. Utstyret på kjøkkenet er ikke lenger tidsmessig, og en fornyelse av det krever først en tilpasning av strømforsyningen. Derfor vil vi starte med denne delen: strømforsyningen er forutsetningen for alt som kommer etterpå.

Hvor vi kommer fra

Vi har i fem år brukt kjøkkenet når vi tar imot grupper på Fossumsanden. I tillegg har vi allerede flere ganger brukt kjøkkenet og Stallkaféen som restaurant på prøvebasis, for å finne ut om det er gjennomførbart og lønnsomt som en utvidelse av virksomheten vår på Fossum. Også med temakvelder — hamburger specials, gresk, spansk, indonesisk, meksikansk — har vi de siste fem årene opparbeidet erfaring, både innenfor grupper og av og til utenfor. Den formelen viser seg å være godt gjennomførbar for oss.

Hva vi ønsker

Vi ønsker å bruke Stallkaféen og kjøkkenet i et bredere omfang. Ved siden av å servere måltider til gruppene som allerede kommer i dag, tenker vi på:

- hjemmelagde pizzakvelder med pizza bakt i steinovn utenom campingsesongen, omtrent én gang i måneden på fredag og/eller lørdag kveld;
- temabaserte restaurantkvelder og -helger: hamburger specials, gresk, spansk, indonesisk, meksikansk;
- å åpne Stallkaféen igjen for gruppe- og familiesamlinger og fester etter ønske og avtale — bryllup, konfirmasjon — med måltid eller catering.

À la carte er ikke realistisk innenfor våre rammer. Visjonen vår er fortsatt den samme som i dagens tilbud: ærlig og god mat laget med omtanke, hjemmelaget og av god kvalitet. Den linjen vil vi føre videre også i restauranten.

Kapasitet for grupper

Ved et retreat, et bryllup eller en konfirmasjon må det lages mat til tretti eller førti personer på kort tid, og det går ikke i dagens kjøkken — verken med to personer eller på det nivået vi ønsker å levere. Fra omtrent femten gjester trenger vi egentlig allerede minst en kombidamper for å kunne arbeide effektivt. Med et kjøkken som er dimensjonert for det,

kan vi ta imot større grupper, og oftere: retreat også utenom vinterperioden, og selskaper som vi i dag må si nei til.

Å ansette folk er (foreløpig) ikke et alternativ for oss. Alt vi tilbyr må i utgangspunktet kunne gjøres av oss to; der det trengs, leier vi inn eller setter inn hjelp. Vi venter at en kombidamper gjør dette mulig: tilberedningen blir mer planleggbare, og toppene lettere å håndtere.

Hva vi fortsatt vil finne ut

Den erfaringen har vi ikke ennå. Vi vet at vi kan lage god mat, men vi har ikke testet om vi to klarer grupper av den størrelsen — og om vi da holder fast på den kvaliteten vi står for. Det er nettopp det vi vil finne ut. Strømforsyningen er forutsetningen for å kunne prøve; deretter vet vi om det er gjennomførbart og lønnsomt.

Når

Ønsket er å ta kjøkkendelen først, slik at vi kan gå videre med planene våre for restauranten: transformator og kjøkkenutstyr høsten 2026. Det er et oversiktlig arbeid som raskt lar seg gjennomføre, og det er den eneste måten å prøve ut om vi kan ta imot grupper utenom sommersesongen. Resultatet avgjør de neste stegene, også de personlige som jeg nevner under punkt 6.

For ordens skyld: selve kombidamperen faller utenfor denne søknaden; den kjøper vi selv. Søknaden gjelder strømforsyningen — transformatoren og det tilhørende elektroarbeidet — som gjør innkjøpet mulig.

5. Åpningstider, sesong og tidsplan

Slik det er i dag

- Camping: slutten av mai til slutten av august / begynnelsen av september.
- Retreat med isbading: slutten av januar til begynnelsen av mars.
- De siste årene også vandreferier med utgangspunkt i Fossum i for- og ettersesongen.
- Ellers: sporadisk tilbud med Stallkaféen som restaurant.

Vi har fortsatt arbeid i Nederland. Det begrenser hva vi kan tilby på kort sikt, og derfor er løftene nedenfor formulert forsiktig.

Hva vi arbeider mot

Periode	Camping	Stallkaféen / aktiviteter
Høsten 2026	forberedelse av elektroarbeid, gravearbeid	transformator og kjøkkenutstyr montert
Fra begynnelsen av 2027	—	første grupper og retreatere utenom vinterperioden; restauranten åpen for alle når kalenderen tillater det
Våren 2027	elektroarbeidet på camping utført	—
Sesongen 2027	åpner med et anlegg som er i tråd med normen	serveringstilbud for gjestene
Fra 2028	for- og ettersesong mulig	grupper og retreatere fordelt over året; utvidet restauranttilbud med temakvelder etter hvert som vi er mer til stede her

Hva det gir Fyresdal

Flere grupper/retreat = flere turister utenom sommersesongen, også for lokale butikker og dagligvarehandelen. Gjestene våre reiser til sentrum for å handle og kjøpe suvenirer, og transport til og fra flyplassen utføres av lokal bussjåfør fra Kleivgrend.

Vi gjør innkjøpene våre til gjestene hos Spar og Joker.

Lokale for gruppe- og familiesamlinger etter avtale.

Flere kulinariske kvelder / utflukter for lokalbefolkningen.

Og restauranten for innbyggerne i Fyresdal

Det vil vi gjerne, og med et modernisert kjøkken blir det mulig: å åpne restauranten innimellom for alle, om våren og om høsten. Vi regner med at det vil skje jevnlig.

Et fast antall helger vil vi helst ikke oppgi. Det kommer an på hvor mye rom som blir igjen — øker retreatene og gruppene, blir det mindre tid til å holde åpent for bygda. Det vi derimot kan gjøre, er å melde fra om åpningene i god tid, slik at de blir kjent for dem de er ment for. Samlet strekker tilbudet seg dermed over en større del av året: camping om sommeren, retreat om vinteren, og grupper og servering i månedene imellom.

6. Perspektiv på lengre sikt

Dette hører ikke til søknaden, men det er greit at du vet om det.

Vi ønsker på sikt å bosette oss fast i Fyresdal. Stegene dit følger av hverandre. Det første er kjøkkenkapasiteten: den gjør det mulig å ta imot grupper og å holde restauranten åpen oftere. Slik kan vi skape inntekter her i Norge også utenom sommersesongen — noe som er nødvendig for at vi skal kunne bosette oss fast her.

Til det hører forutsetninger som ikke bare er opp til oss: godkjenning av vår egen hytte på gnr./bnr. 92/75 til boligformål — det har vi allerede lagt fram et spørsmål om til kommunen — og salg av huset vårt i Nederland, noe som med barn som fortsatt bor hjemme vil ta omtrent to år til.

Det er retningen og ønsket, ikke løfter. Hvor raskt det går, er ikke avgjort, så vi lover ikke noe om det.

7. Om kostnadene — og hvorfor vi ber om støtte

Tilbudet fra Dyrud Elektro har vi hentet inn for å få en indikasjon på kostnadene; det er ennå ingen bestilling. Indikasjonen kommer på kr 348 957 eksklusive merverdiavgift for begge delene til sammen. Før arbeidet blir utført, henter vi inn et oppdatert og endelig tilbud, spesifisert på campingdelen og kjøkkendelen, slik at kommunen kan vurdere hver del for seg.

Denne investeringen kan vi ikke bære av den ordinære driften. Høysesongen vår varer seks uker. I den perioden tjenes så godt som hele årsomsetningen, mens de faste kostnadene løper i tolv måneder; bare leien er i 2026 allerede på vel kr 123 000, og den indeksreguleres årlig. Investeringen tilsvarer nesten tre års leie. På det grunnlaget får vi det ikke til å gå opp. Arbeidet på campingen kan vi ikke utsette — anlegget må komme i samsvar med NEK 400. I tillegg krever økningen i antall turister til Fyresdal, og dermed til vårt sted, som vi har sett de siste årene, en tilpasning av antallet strømuttak.

Og for kjøkkenet er det nettopp denne investeringen som trengs for å kunne bruke Stallkaféen oftere. For begge deler ber vi derfor om støtte fra næringsfondet.

Ett praktisk spørsmål: kjøkkendelen ønsker vi gjerne å gjennomføre allerede i høst, slik at vi kan dra nytte av den alt i vinter og til våren kunne tilby litt flere enkeltkvelder for å utvide erfaringen vår. Må vi vente til det foreligger et vedtak for å kunne få støtte til denne delen?

Si gjerne fra om dette er tydelig nok. Vi stiller gjerne opp til en samtale eller et besøk på stedet.

Med helsing,

Remco og Corti Nijboer
Fossumsanden AS