



Saksframlegg

Fyresdal Bed and Breakfast

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskapet		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Formannskapet

Dokument i saka:

Vedlegg

- 1 Selskapet, finansieringsplan.docx
- 2 Første kalkyle.docx
- 3 FYRESDAL BED.docx
- 4 Søknad om tilskot frå næringsfondet - Fyresdal Bed & Breakfast

Bakgrunn for saka:

Fyresdal Bed and Breakfast (924 985 119) blei stifta i 2020 og driv familiepensjonat i Fyresdal sentrum. Pensjonatet er ein av få kommersielle aktørar som tilbyr overnatting på heilårsbasis i kommunen. Verksemda er eigd av ekteparet Ytterstad og deira to døtrar med fordelinga 45/45/5/5.

Det har lenge vore eit sakn at det ikkje har vore eit skikkeleg produksjonskjøkken i bygget. Dagens kjøkkenet er eit enkelt utstyrt kjøken, og er for det meste nytta som privatkjøken av eigarane. Prosjektet vil difor vere å rive alt i det gamle grovkjøkenet, det vil seie at alt blir strippa ned til reisverket.

Heile det elektriske anlegget i den gamle delen blir rive, og det blir sett opp eit nytt som er i tråd med gjeldande regelverk. Golvflata skal òg gjennom ei full renovering, der mykje av mura i golvet skal piggast opp og isolerast for å betre arbeidsmiljøet og spare energi. Det blir lagt nye rør i golvet, både for avløp og vatn til den nye kjøkkenøya. Til slutt blir det lagt nytt industribelegg på golvet.

Det meste av kjøkenutstyret er på plass, men det blir nokre mindre anskaffingar, som tallerkenvarmarar og nokre andre småting. Det skal òg skaffast ei ny dampette med vifte som truleg må byggjast delvis på mål for å passe inn saman med kanalar og viftmotor. Både vaskerom, varemottak og varelager skal òg renoverast, med nytt golvbelegg, samt fornying av tak og veggjar.

Med eit skikkeleg produksjonskjøkken på plass gjer Fyresdal Bed and Breakfast i stand til å tilby og marknadsføre servering i hagen. Det blir derfor og investert i parasollar og bord, slik at det blir mogleg å plassere 20 personar under tak. Dette er ikkje ein del av søknadsbeløpet men vil utgjere cirka 70 000 kroner.

Kalkyle og budsjett

Prosjektet er kostnadsberekna til totalt kroner 1 000 901 (eks mva). I kalkylegrunnlaget er det henta inn prisar for å ha eit grunnlag å arbeide vidare med. Dei ulike faga har vore på plass og har gitt sine prisar ut frå det dei ser og har målt. Bygningen er gamal og ein må derfor vere førebudd på at uventa ting kan dukke opp undervegs. Derfor er det lagt inn ein stor post med uventa utgifter på kroner 232 592, dagleg leiar har som mål at denne ikkje skal nyttast og vil følgje prosessen nøye slik at uventa kostnader blir minst mogleg.

I følge søknaden er det slik at marginbildet i sjølve drifta ikkje er tilstrekkeleg til å dekke kostnadene med ordinært banklån. Det søkes derfor finansiering med et tilskudd fra Fyresdal Kommune for å bidra til finansieringa.

Kalkyle	NOK eks mva
Planlegging, prosjektering, søknader, oppfølging	20 000
El anlegg - rydde rive, klargjøre	24 000
Snekker arbeid, nye vegger, tak, isolering	140 400
Materiell, plater, profiler, listverk etc	55 658
Nytt El-anlegg	193 254
Rorlegger, arbeide og utstyr	115 360
Nye golv, nytt golvbelegg, sluk, avretting, rigg	210 700
Avfall, leie av container, bortkjøring	15 937
Sum enterprise	775 309
Sikringspost (30% tillegg uforutsette kostnader)	232 592
Sum budsjetterte kostnader	1 007 901

Finansieringsplan

Lån bank / Egenkapital	507 901
Søknad næringsfondet	500 000
Sum	1 007 901

Fyresdal Bed and Breakfast mottok i mai 2023 etablerartilskot på kroner 40 000. I mai 2023 fekk dei og støtte til oppgradering av brannvarslingsanlegg på kroner 61 500.

I tillegg har Teisner AS (929 939 107) der Hege Stenberg Ytterstad er eigar (100%) motteke etablerarstøtte på kroner 40 000 i august 2023. Dette var for å drive Teisner spiseri i Meieribakken 4 i Fyresdal sentrum.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035 Strategi for næring og arbeidsliv der kommunen skal legge til rette for vidareutvikling av Fyresdal som reisemål og blant anna stimulere til utvikling av eksisterande destinasjonar.

Fyresdal Bed & Breakfast er Fyresdals einaste overnattingstilbod med fullpensjon som er ope

med betjening heile året og er dermed sentral i utviklinga av reiselivet i kommunen. I tillegg er dette eit viktig overnattingstilbod for næringslivet i Fyresdal. Dersom det også kan bli eit godt tilbod for fastbuande med serveringstilbod er dette også ein fordel.

Investeringa i oppgradering av kjøkkenet fell godt til tiltaksplanar i både Turist 2024 og Turist 2025 som kommunen har sett i gang.

Ser ein til tidlegare praksis er løyvingar frå Næringsfondet til såkalla lausøyre, som kan vere lett omsettelege, ikkje tildelt. Oppgraderinga av kjøkkenet inneheld både noko lausøyre som er lett omsetteleg og andre kostnader som ikkje kan omsettast. Ein vel å sjå bort frå dette då Fyresdal Bed and Breakfast er eit viktig tilbod for både reiselivet, næringslivet og etter kvart kanskje også fastbuande. Dette bør likevel regulerast med særvilkår om at ein forutsett at tilbodet ikkje forringast eller endrast vesentleg i løpet av dei 3 neste åra.

Vidare må ein også sjå til korleis tilbodet er frå andre aktørar i same næring ser ut, slik at ein ikkje praktiserer konkurransevidande løyvingar. Slik konkurransesituasjonen er no i serveringstilbodet er dette eit komplementært og unikt tilbod som er med på å bygge gjere reiseopplevinga i Fyresdal unik. I tillegg er det slik at det i høgsesongen (mai-august) er eit stort behov for matsservering i Fyresdal. Som reisemål kan vi framleis hente ut meir verdiskaping frå kvar besøkande. Ein ser derfor ikkje at det er konkurransevidande å støtte eit slikt initiativ.

Ser vi til støtteandelen som Åsberg Gard fekk i saka var på cirka 10%. I denne saka vel vi å legge oss på ein høgare støtteprosent fordi Fyresdal Bed and Breakfast ikkje kan søke støtte innan verkemiddelapparatet til Landbruk som Åsbergstunet kan.

Konklusjon:

Søknaden fell godt innafor både kommunal strategi og bygger godt opp om satsing på Fyresdal som eit godt reisemål og ein god plass å bu. Ein ynskjer derfor å stø Fyresdal Bed and Breakfast med 30% av investeringsbehovet, tilsvarande kroner 302 370.

Eit særvilkår for tildeling av stønad er at tilbodet ikkje endrast vesentleg i forhold til dagens drift og framlagt planar om meir ope for vanleg servering.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Fyresdal kommune løyver kroner i tilskot til Fyresdal Bed and Breakfast for oppgradering av kjøkkenet. Løyvinga hentast frå konto 1410.470 næringsfond med saldo 722 000 pr 30 mars.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Gerd Straume
	næringssjef