

# HARASTØLEN

*Harastølen*  
1902-2016



PRESENTASJON FOR FYLKESKOMMUNEN

06.02.18

*Nina Rosnes*

# Hvem er vi?

- ▶ Sverre Ophaug
  - ▶ 46 år, fra Mandal i Vest-Agder.
  - ▶ Eier i dag flere bygårder og forretningsbygg i Mandal.
  - ▶ Kjøper og renoverer eldre boliger for videresalg/utleie.
- ▶ Terje Svindland
  - ▶ 44 år fra Lyngdal i Vest-Agder, utdannet elektriker og fagarbeider innen stålbygg og rør.
  - ▶ Eier av Sørlandet Eiendom og Invest AS, som er holdingselskap til underliggende driftsfirma, Teet2, Elkjøp Stormarked Lyngdal AS, Kvåstunet AS og Kvåstunet kurs & konferanse AS.
  - ▶ To sistnevnte selskaper har i dag samme drift som vi ønsker å få til på Harastølen.
- ▶ Morten Kroslid
  - ▶ 39 år, fra Farsund i Vest-Agder, utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI.
  - ▶ Eier i dag flere selskaper innenfor eiendomsutvikling og bygningsprodukter.
  - ▶ Solgte i 2015 halvparten av virksomheten i Venta Windows til Norges største vindusprodusent NorDan.

# Kvåstunet AS og Kvåstunet kurs & konferanse AS

- Overtok bygninger april 2010.
- Restaurant åpnet 13 juni 2010 med ca. 400 gjester på åpningsdagen.
- Pr. i dag ca. 150 gjester i snitt hver søndag på buffè.
- Kurs & konferanse, selskaper, aktiviteter, overnatting, ferie.
- Skole fra aug. 2011 – juni 2013
- Økning på 40-50% i omsetning i 2014 og 2015.
- 2015 første år med positiv bunnlinje på driftsselskapet.



1 500,- kvm bygg. Renoverert utvendig for ca. 300.000,- eks. mva.



Vasket tak, byttet 21 vinduer, fikset murpuss, byttet takrenner og malt.

# Innvendig hoved etg. (ca.350kvm) renovert for ca. 600.000,-



Selskapslokale med vaskekjøkken, konferanserom, peisestue, HCWC, 2 toalettanlegg og ganger. Vegger, tak og gulv nytt i de fleste rom. Ventilasjonsanlegg for hele etg.

# Harastølen hotell











Harastølen Hotell

Harastølen Hotell

# Hvilke muligheter ser vi med Harastølen?

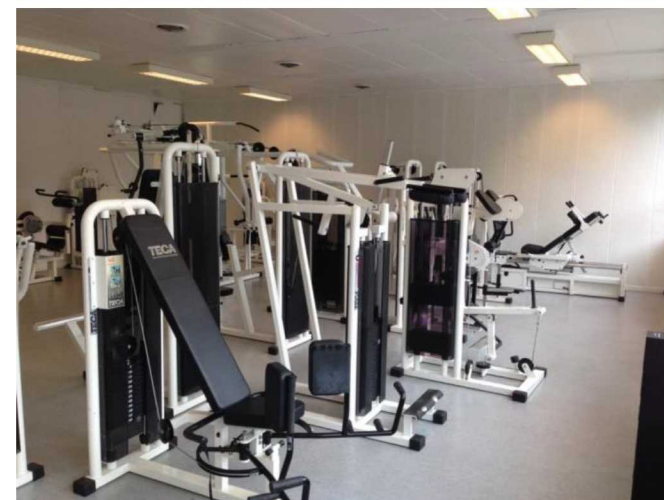
- ▶ «Høyfjells»hotell med restaurant og konferanse
- ▶ Treningsstudio med rekreasjon og livsstilsendring.
- ▶ Hytteutleie.
- ▶ Utekonsserter
- ▶ Jakt & fiske.
- ▶ Båtturer og vannaktiviteter.
- ▶ Minidyrepark, hesteridning, miniskitrekk, sykkelløyper og turstier.
- ▶ Base for andre opplevelser i området.
- ▶ Rette tidspunkt for etablering grunnet høy vekst i turismen.

# Historien Harastølen

- ▶ Vi ønsker å ta vare på så mye som mulig av historien til Sanatoriumet og driftsbygningene rundt.
- ▶ Hotellet vil bli preget innvendig av historier og bilder fra plassen helt tilbake til 1902.
- ▶ Frem til behovet er tilstede for renovering av siste del av bygget, vil denne delen av bygget virke som et museum/historiefortelling fra tiden som sykehus.
- ▶ Guidede turer for turister i den gamle delen av bygget, samt omkringliggende bygninger som var en del av driften.

# Nedslagsfelt kundegrupper

- ▶ **Restaurant, bryllup, konfirmasjon og andre selskaper :** kundegruppen her vil være indre (som hoved) og ytre Sogn, samt deler av Oppland og Buskerud. Innbyggere 109 530 i Sogn og Fjordane, Oppland 188.953 og Buskerud 277.684.
- ▶ **Overnatting samt guidede turer på plassen:** store deler av Norge, samt utenlandske turister på gjennomreise og cruiseturister.
- ▶ **Konferanse :** få avtaler med større og mindre bedrifter i Sogn for små og mellomstore grupper på motivasjonskurs med faglig påfyll.
- ▶ **Trening, helse og trivsel :** hovedgrupper fra bedrifter som ønsker å sette ekstra pris på egne ansatte. Lokale treningskort, samt samarbeid med lokale entusiaster for aktiviteter i skog og mark.



# Økonomi

- ▶ 15 - 20 mill. i egenkapital (+15%), 5 mill. i banklån, 5 mill. (risikolån Innovasjon Norge) samt 10 - 15 mill. i støtte.
- ▶ 30-35 mill. i 1 trinn av renoveringen (1 år), og 10-15 mill. i trinn 2 (2-3 år).
- ▶ Etter dette selvtjent kapital fra drift og eiendomsselskap.
- ▶ Prosjektet er for lite for de store investorene, men for stort for de små.
- ▶ Spleiselag for å skape en drivverdig drift i et kulturminne.

# Investeringsbudsjett drift og eiendom

30-40 %  
besparelse på  
investeringene!



## Innvesteringer bygningsmessig og hoteldrift

	Sum totalt	Anmerkninger	Satt av	Rest
Prosjektering	760000	Befaring, arkitekt, takst og søknader.	700000	-60000
Kloakk/vann/strøm	1915000	Kloakk for 250 p. Brønnboring. Nytt el.hovedskap.	2000000	85000
Hotellrom (36kvm)	1848000	4 familierom med terrasse.	1900000	52000
Hotellrom (18 kvm)	11220000	34 dobbeltrom	11250000	30000
Fellesrom	2349000	200 meter gang, 2 x felles toaletter (HC) og heis	2400000	51000
Resepsjon (Nybygg)	1820000	Resepsjonsområde med disk og sitteplasser.	1900000	80000
Treningsstudio	1331000	120 kvm areale med utstyr.	1350000	19000
Konferanserom	995000	200 kvm møterom (selskap).	1000000	5000
Kjøkken	2497000	Storkjøkken med alt av nødvendig utstyr.	2500000	3000
Vaskerom	357000	Vaskerom og tørkerom i kjeller.	400000	43000
Restaurant	1785000	190 kvm selskapslokale.	1800000	15000
Utvendig bygg	4495000	Repp. Tak, murpuss vegg og maling.	4500000	5000
Hage og uteområde	3000000	Ikke planlagt. Kun avsatt beløp.	3000000	0
Bygninger rundt	3000000	Ingen plan for. Må gåes igjennom hver bygning.	3000000	0
Tekniske rom	300000	Ikke gjennomgått. Enkel standard.	300000	0
Diverse	2000000	Til uforutsette etter behov og prisvekst 3-4 % (2018)	2000000	0
<b>Totalt</b>	<b>39672000</b>		<b>40000000</b>	<b>328000</b>

VENTA  
WINDOWS

Fibo

WHEREVER. FOREVER.  
BERRY  
ALLOCC®

## Harastølen drift

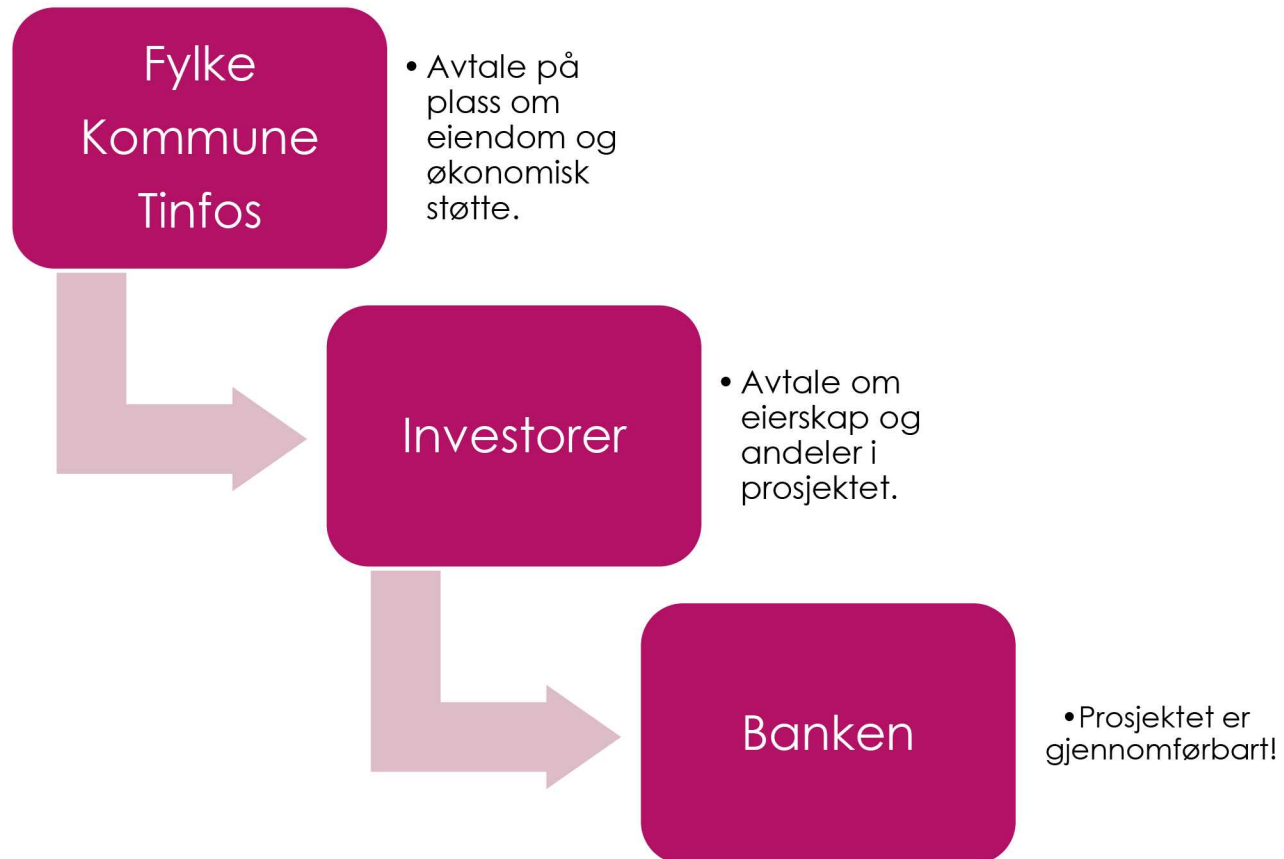
	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Salgsinntekter	5000000	8940484	11175605	13969506
Varekjøp	1500000	2235121	2793901	2793901
Dekningsbidrag	3500000	6705363	8381704	11175605
Sum personal	<b>2213750</b>	<b>3392914</b>	<b>4241142</b>	<b>5301428</b>
Sum huskost.	<b>1000000</b>	<b>1788097</b>	<b>2570389</b>	<b>3492377</b>
Sum andre driftskost	<b>602000</b>	<b>1515000</b>	<b>1534000</b>	<b>1126000</b>
Sum driftskostnader	1602000	3303097	4104389	4618377
Driftsresultat	<b><u>-315750</u></b>	<b><u>9353</u></b>	<b><u>36173</u></b>	<b><u>1255801</u></b>
Finansinntekter				
Finanskostnader	40000	75000	72000	70000
Sum finans	-40000	-75000	-72000	-70000
Årsresultat	<b><u>-355750</u></b>	<b><u>-65647</u></b>	<b><u>-35827</u></b>	<b><u>1185801</u></b>

## Harastølen Eiendom

	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Leieinntekter	750000	1341073	2011609	2793901
Dekningsbidrag	750000	1341073	2011609	2793901
Sum personal	<b>273000</b>	<b>341250</b>	<b>368550</b>	<b>395850</b>
Sum huskost.	<b>41250</b>	<b>73759</b>	<b>110638</b>	<b>153665</b>
Sum andre driftskost	<b>645000</b>	<b>1302000</b>	<b>1279000</b>	<b>1263000</b>
Sum driftskostnader	686250	1375759	1389638	1416665
Driftsresultat	<b><u>-209250</u></b>	<b><u>-375936</u></b>	<b><u>253420</u></b>	<b><u>981387</u></b>
Finansinntekter				
Finanskostnader	150000	350000	330000	310000
Sum finans	-150000	-350000	-330000	-310000
Årsresultat	<b><u>-359250</u></b>	<b><u>-725936</u></b>	<b><u>-76580</u></b>	<b><u>671387</u></b>

Budsjetter drift og eiendom  
2019-2022

# Vilkår for gjennomføring





# 3 kritiske faktorer for å lykkes på Harastølen

- ▶ Turisme
- ▶ Infrastruktur
- ▶ Lokal ledelse til hoteldriften



SPØRSMÅL?

TAKK FOR DERES TID!