

Boende-entreprenad på landsbygd

Från 12 till 78 bäddar på 1 1/2 år

– ett Leader+ Nedre Dalälven projekt –



från Svartådalens Bygdeutveckling



Foto: Daniel Green

2003-03-01 – 2004-08-30

Slutrapport

Boende-entreprenad på landsbygd – Ett Leader+ - projekt Från 12 till 78 bäddar på 1 1/2 år

2003-01-01 – 2004-06-30

Slutrapport

Bakgrund

Genom att arbeta strukturerat med frågor om attityd och problem har projektet satsat på att genom information, upplevelser och utbildning stimulera fler att våga satsa på boende-entreprenad i landsbygden.

Projektets syfte är att öka antalet övernattningsställen i Svartådalens för att detta ska bidra till att utveckla sidonäring inom turism i området och stärka lokal ekonomi.

Under projekttiden har antalet bäddar för uthyrning ökat från 12 till 78 bäddar.

Projektledare/ projektägare

Projektledare: Per-Olof Andersson, Projektägare: Svartådalens Bygdeutveckling Ekonomisk förening. Referensgrupp: Elisabeth Quasthoff, entreprenör, Daniel Green, projektledare SVANK, Ann- Charlotte Zetterlund, Leaderprojekt för boende i Sandviken,

Måluppfyllelse – Uppfyllda mål

Öka intresset för boende-entreprenad på landsbygden

Intresset för boende-verksamhet har stimulerats genom Studieresor/ Studiebesök: En studieresa till olika boende-entreprenörer i södra Dalarna 2004-02-16. Bl.a. besöktes Karin Bengtgård, By, Davidshyttan, Hedemora, Kloster herrgård, Dala husby, m.fl. 2-4 April 2003 besöktes ett flertal landsbygdsentreprenörer med turism- och boendeverksamhet under en två dagars studieresa i Falbygden, Västergötland. 20 personer deltog. 2004-06-24 genomfördes en rundresa i de närmaste omgivningarna med Upplev Landet, Sala Turistbyrå och Bo på Lantgård. Målgruppen var nya och gamla entreprenörer.

Information har delgivits vid olika träffar för entreprenörer och allmänhet.

Boendetemat har även visats offentligt på Sala-mässan. Elisabeth Quasthoff som driver Klockargården B&B i Fläckebo och sitter med i uttagningsgruppen för ”Bo på Lantgård” i Västmanland, har i hög grad bidragit till stimulerandet av nystartade företag i bygden, genom att delge sina erfarenheter, råd och tips till nya intresserade. Elisabeth har också tagit sig an och fått förtroendet att fungera som bokare åt ytterligare en entreprenör, som inte vill hyra ut sin stuga genom offentlig annonsering. Tack vare den konstellationen har ytterligare 6 bäddar (en stuga) gjorts bokningsbara och beläggningen har varit god.

Informera om möjligheter och krav

Miljö- och hälsoskyddsinspektörer från Sala kommun, bygg- & miljöförvaltningen, har vid två tillfällen besökt bygden för att informera om regler och krav som gäller för turistiskt boende och bostadsbyggande på landsbygden.

Utbilda entreprenörerna

En "Idédag för landsbygdsföretagare" med temat "Bruka bygden" hölls på Sala naturbruksgymnasium, Ösby, 2003-10-07. Anna Strömbäck, Upplev Landet talade på temat "Vad vill turisterna ha idag och i morgon". Lena Glantz Eriksson berättade om projektet 900 bäddar i Mälardalen och sina egna erfarenheter som Bo på Lantgårdsvärd. Calle Haglund berättade om naturens betydelse för hälsan, under temat "Naturlig laddning". 55 personer deltog i seminariedagen.

Studiecirklar

Två studiecirklar i restaurering respektive nybyggnation av timmerhus har arrangerats och knutits an till temat boende-entreprenad.

Bilda nya nätverk och informera om befintliga nätverk

Information har givits om nätverken Bo på Lantgård och Upplev Landet. Genom projektets aktiviteter har samarbete och nätverk skapats/ stärkts:

- a) mellan entreprenörerna i området,
- b) med andra etablerade boende-entreprenörer som Sätträbrunn.
- c) med turist-institutioner som Sala turistbyrå och Westmannaturism.
- d) med andra befintliga nätverk som Nedre Dalälvens Turismnätverk.
- e) Med andra Leader-projekt som satsat på boende, t.ex. Möklintaturism med Maria Sandberg och Ann-Charlotte Zetterlund från Kungsgården, Sandviken.
- f) Projektet har också fått en stark och naturlig koppling till projektet Svartådalens Natur- & Kultur Turism (LRF/Leader), som utvecklar aktiviteter för besökare.
- g) Under projektiden har befintliga och nya boende-entreprenörer börjat sälja sig på en gemensam sida på svartådalens webb - www.svartadalen.nu/logi - vilket synliggjort aktörerna utåt och för varandra. Det har skapat det lokala nätverk och samarbete som är gynnsamt och nödvändigt för småentreprenörer i samma näring och samma geografiska område.

Projektspridning

För att utveckla möjligheter till bra och spännande information om vårt område har deltagande skett vid utvecklingen av Svartådalens hemsida. Här finns förutom information om boendevärdar, även en mängd information om boende och aktiviteter genom externa länkar till andra aktörer och nätverk i regionen. (Älgmark, Traktens bästa, Nedre Dalälven)

Förslag till utbildningsplan

Utifrån framkomna önskemål vid träffar, kurser och seminarier under projektet:

- Ökad kunskap i språk, i första hand engelska och tyska, främst för att kunna skriva skyltar, kortfattad information och enkel konversationskurs
- Finansieringsmöjligheter för näringsverksamhet
- Regler för näringsverksamhet inom turistboende (brandskydd, försäkring, tillstånd, skatt & moms)
- Regler för mat och utskänkning (miljö och hälsa)
- Annonsering/ marknadsföring – Broschyrer och Internet
- Hur man startar B&B? Ekonomisk & praktisk planering, affärsplan
- Du och ditt företag – passar min personlighet? SWOT-analys
- Aktiviteter och miljö som mervärden till boende

- Gästhantering – bokning, avbokning, betalning, handikapp, särskilda önskemål, avresa
- Inredning, färglära, innemiljöns påverkan
- Interkulturell kommunikation – exempel på olika kulturers synsätt

Mervärden till bygden - Sammanhållning

Att det skapats ett nätverk mellan de aktiva entreprenörerna i bygden (varav flera nystartade) skapar samhörighet och ökar sammanhållningen. Mervärde är också att bygdens natur- och kulturvärden som resurser synliggjorts för fler människor, bl.a. dessa entreprenörer, genom projektet.

Projektets metod – att med information och inspiration (bl.a. studiebeök/- resor) förändra attityden till en näring i en bygd, visade sig mycket framgångsrik och skulle med fördel kunna användas för att stimulera andra näringar – t.ex. produktförädling.

Handikappanpassat boende i Svartådalen

Klockargården är en entreprenör som tagit fasta på tillgängligheten även för handikappade och har därför breddat sina dörrposter där så behövts till 70 cm ingångsbredd, samt låtit tillverka en rullstolsramp till husets entrétrappa.

Lathund för gamla och nya entreprenörer

”Lathunden” nedan kommer också offentliggöras och publiceras som nedladdningsbar fil på hemsidan svartadalen.nu, samt tryckas på papper i mindre upplaga.

Att fundera över och ta ställning till om man vill hyra ut boende på landsbygden. I detta boende innefattas såväl rum & frukost som självhushåll.

De regler som gäller, ger i viss mån möjlighet till egna förhållningssätt, så informera dig hos den egna kommunen – se dessutom checklistan nedan.

Tänkbara uthyrningsprojekt:

- Rum eller större del av egna huset
- ”Sommarboendestuga” eller modernare stuga med kök och badrum
- Ett andra hus, ex. gamla mangårdsbyggnader som kan hysa större familj
- Andra fristående hus

Fysiska förutsättningar

Det är svårt att avgöra vad de fysiska förutsättningarna spelar för roll för ditt boende. Såväl närhet - men också avstånd - till turist-stråk, naturen, arrangemang, m.m. kan ha betydelse för ditt boendes framgång.

Allmänna råd

- 1) **Investeringar** - Gör ej för stora investeringar till en början – krävs stora investeringar – gör först en marknadsundersökning. Investeringar för verksamheten (reparationer- upprustningar, m.m. är givetvis avdragsgilla och uthyrningsverksamheten ska redovisas och beskattas i vanlig ordning.
- 2) **Människosyn** - Det är en fördel att vara ”intresserad av människor” och ha tid till engagemang om man ska vara värd.
- 3) **Innan start** – anmäl din verksamhet till kommunens bygg- och miljöförvaltning ! – start utan anmälan ger böter! OBS! Krav på särskilda tillstånd gäller om uthyrning omfattar fler än 8 bäddar eller 4 rum/ lägenheter (se nedan i checklistan) Motsvarande gräns (8 pers) gäller även för matservering.

- 4) **Utrymmen** – Fri golvarea i sovrum ska vara minst 2,5 kvm/ person, dock minst 5 kvm per rum. Det ska vara 2.20 m i takhöjd. Sammantagen golvyta i en självhushållsstuga måste vara minst 7 kvadratmeter. (En friggebod får inte vara större än 9.99 kvadrat.) Matservering: Vid konsumtionsförhållanden som kan jämföras med enskilt hushåll, fordras inget tillstånd. (se vidare nedan i checklistan)
- 5) **Att nå ut:** Informera turistbyråerna i din omgivning, gå med i nätverk som Bo på Lantgård eller Upplev Landet. Som medlem kan du få hjälp med marknadsföring i trycksaker, annonskampanjer och på internet, även att göra egen hemsida. Gå med i lokala nätverk och hemsidor som svartadalen.nu. där du erbjuds gratis annonsplats.
- 6) **Självhushåll eller B&B** - Självhushåll innebär att gästen har eget sänglinne, handdukar och egen mat, samt städar själv (om ej annat överenskommes). Rum & frukost innebär full service.
- 7) **Utskänkningstillstånd** – Servering av alkohol kräver utskänkningstillstånd. För att få detta tillstånd måste man genomgå en utbildning kring alkohollagstiftning, samt ha ett kök som är godkänd livsmedelslokal. Man måste också anses som personligt lämplig. Man måste kunna servera mat ”under restaurangliknande former”. Tillfälliga tillstånd kan ges för slutet sällskap, men man måste mot avgift söka vid varje tillfälle. Obs! Gäller bara öl och vin.
- 8) **Skattemyndigheten** – Om man bedriver uthyrningsverksamhet är den momsbelagd. Rumsuthyrning beskattas med 12% moms. Kostnader i allt väsentligt är belagd med 25%. Avdragsrätten för ingående moms gäller för fristående hus som inte används privat. Serveras frukost gäller 25% moms, tar gästen själv frukost ur ett kylskåp gäller 12%. Tips: Kolla med lokala skattemyndigheten. Förändringar kan förekomma.
- 9) **Försäkringar** – Försäkringsvillkor är ständigt under förändring. Man bör följaktligen kontakta sitt försäkringsbolag i denna fråga.

Bygdens Grand Old Lady inom boende-näringen - Elisabeth Quasthoff - delar med sig av sina erfarenheter med följande tips:

Detta förväntar sig gästen

- En väl informerad och engagerad värd
- Rent och helt och en bra säng
- Det behöver inte vara nyrustat eller nymålat
- Vid dörren: ställe att hänga kläder och ställa skor
- Sovrum: Säng med tvättbar madrass, överdrag, tvättbara filtar eller täcken och kuddar/ kuddöverdrag. Sänglampa och hylla eller bord och stol, garderob att hänga kläder och ställa resväska i, papperskorg, spegel nära ett vägguttag.
- Allrum: Om du har stotra utrymmen ordna ett rum till allrum/ matrum. Gärna med TV, radio, sällskapsspel, tidningar, kartor, turistbroschyrer.
- Jag brukar fråga gästen hur de vill ha frukosten serverad. Det kan vara frukostbricka på rummet, vid köksbordet eller i allrummet. Jag brukar servera flingor, fil och mjölk, eller yoghurt, bröd och pålägg, juice, frukt och grönt, kaffe eller té, ibland gröt.
- Kök:: Om gästen fixar själv ska det finnas utrustning till så många gäster som ryms + 2. Stolar till alla och helt porslin.
- Priser: Jämför med boende i närheten. Tag betalt när gästen anländer.

- **Info:** Ha ett ställe för turistinformation och upplysningar om gården och några förhållningsregler.

Här kan du få mer information:

- **Schengenavtalet** – Enligt utlänningsförordningen skall den som driver yrkesmässig uthyrningsverksamhet för övernattnig, registrera utländska gäster enligt Rikspolisstyrelsens föreskrifter.
www.polisen.se/staatic/fap/FAP279_1_RPSF2001_6.pdf
- **Lagen om hotell och pensionatsrörelse** – Denna lag äger tillämpning på hotell- och pensionatsrörelse. Här avses yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandhålla tillfälligt möblerad bostad. (fler än 8 bäddar eller fler än 4 rum) www.notisum.se/rnp/sls/lag/19660742.HTM
- **Miljöbalken – anmälningsskyddade lokaler** – Angående anmälan av verksamhet innan start. www.sos.se/sos/publ/medblad/mb9915.htm
- **Socialstyrelsens allmänna råd** – Allmänna råd om hälsoskydd i hotell, pensionat och liknande lokaler. T.ex. rumsstorlek, ventilation, toalett och tvättmöjligheter, dricksvatten, m.m. www.sos.se/sosfs/1983_17/1983_17.htm
- **Regler om matservering och utskänkning** - Livsmedelsverket www.slv.se
Kontakta ditt kommunkontor
- **Skattemyndigheten** – Regelverk för moms, avdragsrätt och beskattning.
www.skatteverket.se
- **Försäkringar** – Kontakta ditt försäkringsbolag och kontrollera försäkringsskyddet och vilka försäkringar du behöver.

Projektets mätbara indikatorer

- förslag till utbildningsplan (1 st/ 1)
- Lathund för etablerade och nya entreprenörer (1 st/ 1)
- Litteratursammanställning (1 st/ 0)
- Studiecirkel – (5 st/ 2)
- Studiebesök (5 st/ 3, antal deltagare 50 st/ 60)
- Seminarie (1 st/ 1, antal deltagare 100 st/ 55)

Projektets resultat indikatorer

Antal nya företag/ fördelning kvinnor-män

Under projektiden har 4 nya företag med inriktning på boende-entreprenad startats i bygden. De 4 nya företagen består av 4 män och 4 kvinnor.

Antal nya arbetstillfällen / fördelning k vinnor-män

Projektet har bidragit till att stärka möjligheterna att överleva som företagare på landsbygden. Uthyrningsverksamheten blir ett starkt komplement till befintlig verksamhet t.ex. jord- och skogsbruk. Projektet har skapat en positiv trend för företagande inom boende-sektorn på landsbygden. Det finns anledning att tro att antalet entreprenörer inom boende fortsätter att öka i området, då projektet – med

hjälp av flera goda exempel - lyckats vända den allmänna attityden till denna typ av verksamhet från skeptisk till positiv.

Antal nya samarbetskonstellationer/ nätverk

Enligt vad som redovisas under rubriken” Bilda nya nätverk och informera om befintliga nätverk”, kan 7 nya eller delvis nya samarbets-/ nätverkskonstellationer identifieras som resultat av projektet.

Jämställdhet – kön – etniskt ursprung

Det faktum att en del av gästerna kommer från andra delar av världen ökar beröringsytan med andra nationer och kulturer. För entreprenörernas del uppmuntrar det också till att lära fler språk och att engagera sig i interkulturell kommunikation. Något som bidrar till att öka förståelsen för såväl främmande kulturer som invandrare i bygden.

Avseende könslig jämställdhet har projektet inga andra synliga effekter än att både män och kvinnor återfinns bland entreprenörerna i ungefär lika stora delar.

Utvärdering/ reflektion

Under projekttiden har antalet bokningsbara bäddar i området ökat från 12 till 78. Ytterligare 4 är klara innan årsskiftet 2004- 2005. Bland dessa ingår även Bergsgården – en vandrarhemsliknande anläggning i kyrkans regi som tidigare använts internt men som numera även hyrs ut offentligt via bl.a. Svartådalens hemsida. (www.svartadalen.nu/logi) Flertalet av de andra bäddarna är dock nya entreprenörers verk och i flera fall resultatet av medvetna investeringar i form av ombyggnad.

.....
Per-Olof Andersson/ Projektledare

.....
Ort & datum

Projektet finansierades av:



Nedre Dalälven

Europeiska Unionen, Europeiska utvecklings- och garantifonden för jordbruket



LÄNSSTYRELSEN
Västmanlands län