

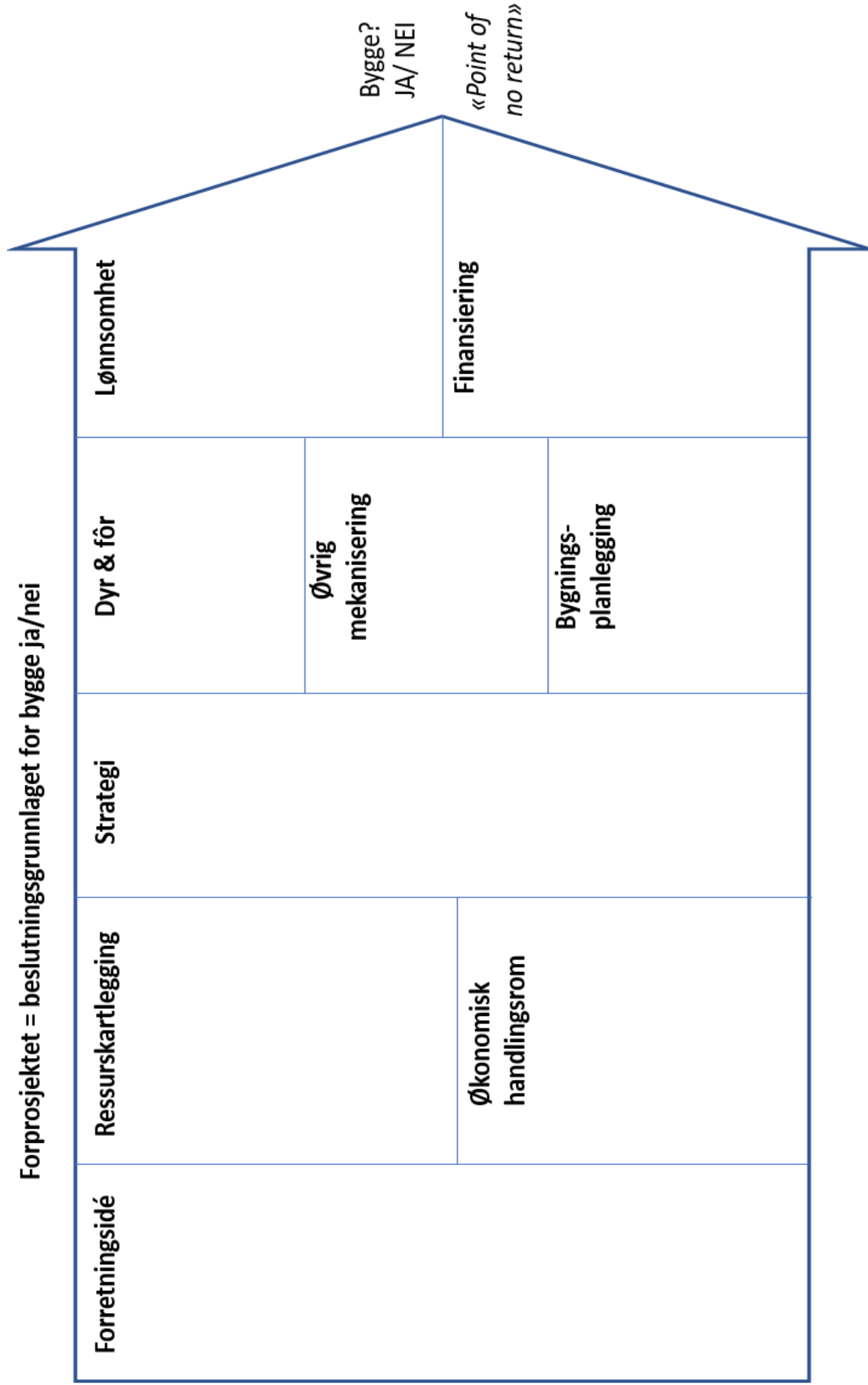
Navn:

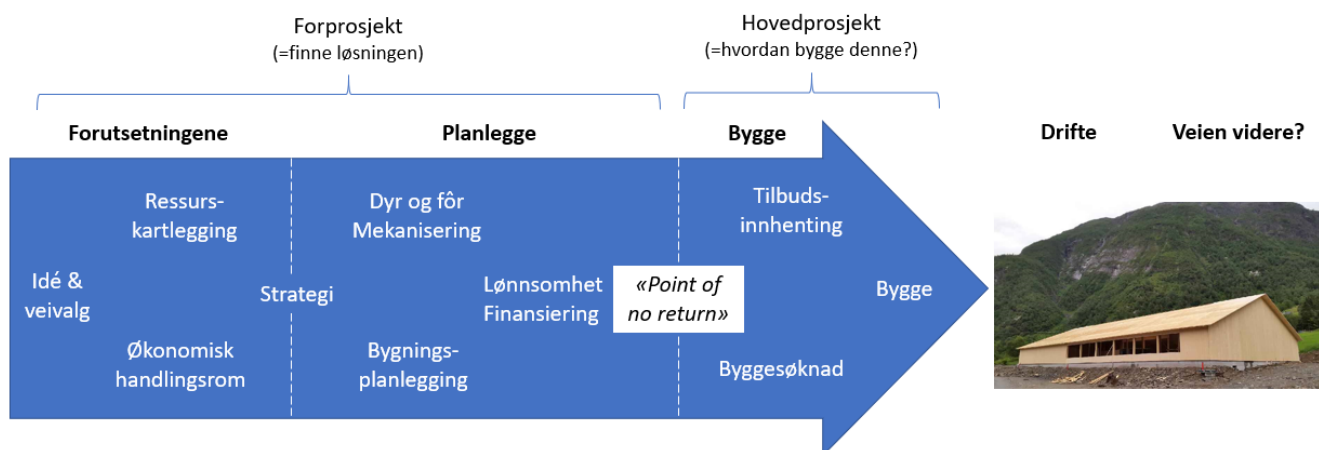
Tlf:

E-post:

Dato:

Forprosjektet = beslutningsgrunnlaget for bygge ja/nei





Del prosjektet ditt i faser:

- Idéfasen: bli kjent med hva som finnes av ulike løsninger. Søk inspirasjon og motivasjon.
- Forprosjekt: Poenget med forprosjektet er å finne en løsning som passer for din gård, og å fremskaffe et helhetlig beslutningsgrunnlag for om du faktisk skal bygge dette => beslutningspunktet «Point of no return». Unngå forpliktelser i denne fasen! Det er ikke sikkert det blir slik.
- Hovedprosjekt = anskaffelse

Stikkordene videre hører til i en typisk forprosjektfase (se «pila» over):

Idé og veivalg: Hva skal du tjene penger på å gjøre? Hva vil du oppnå med investeringen din? Hvorfor ønsker du egentlig å gjennomføre utbyggingen? => Noe å leve av? Modernisering? Regelverkskrav? Rasjonalisering? En god forretningsidé gjør at du har glede av investeringen din over lenger tid = økt lønnsomhet.

Ressurskartlegging: I forkant av ombygging, tilbygging eller nybygging, er det viktig å foreta en kartlegging av gårdens ressurser. Menneskelige ressurser: Hva slags kompetanse og ferdigheter har du og de andre på gården, både praktisk og teoretisk? Hvor mye egeninnsats kan du/ dere tilføre til prosjektet – helt realistisk? Hvor stor arbeidsstyrke kan mobiliseres i en byggesak (inklusive dugnader)? Fysiske ressurser: Er det bygningsmasse, rom eller utstyr som egner seg for videre bruk på gården i et kortere eller lengre tidsperspektiv? Tenk restverdi og tilstand (skader, dimensjonering, salg, gjenbruk osv). Infrastruktur: vann, avløp, el, vei, fiber... Andre ressurser: egen skog/ gårdssag? Egenproduksjon av bygningselementer? Fyllmasse? Utstyr?

Økonomisk handlingsrom: Hva er prosjektets kostnadsgrense? Det er viktig å få satt ei foreløpig kostnadsgrense for å unngå å jobbe unødvendig med planlegging av urealistiske «luftslott». Husk at prosjektet må stå økonomisk på egne bein over tid. Følgende erfaringstall i kr per kvoteliter kan være et utgangspunkt for hvor stor investering du tåler: 25 kr/l kan de fleste leve godt med, 30 kr/l beste halvdel, 35 kr/l de aller beste, 40 kr/l spesielle forhold. Driftsplan anbefales først når en har gjort seg kjent med de tekniske mulighetene innenfor den foreløpige kostnadsgrensa.

Videre; hvordan er den økonomiske situasjonen på gården før det nye byggeprosjektet? Er det mye annen gjeld på gården fra før? Med hensyn til inntektsgrunnlag og egenkapital: hva tas med og hva holdes utenfor prosjektet? Leiekjøring? Sparepenger? Ektefelles inntekter? Er det planlagt andre større innkjøp eller investeringer de nærmeste åra? Hvilke deler av prosjektet er mest lønnsomt (høy verdiskaping per investert kr)? Prioritere dette! Hvor mye gjeld sover dere godt med (likviditet)?

Strategi/ langtidsplan: Jo mer marginalt prosjektet er, jo bedre bør langtidsplanen være!

Når en skal gjennomføre en byggesak, er det viktig å ha en klar overordnet plan for hvordan utbyggingen skal gjennomføres. Om byggesaken deles opp i flere etapper – hva skal da høre til i trinn 1, trinn 2 osv, og hva slags tidsperspektiver har du for ulike deler av investeringen? Tenk også tekniske forhold ved de ulike trinnene, egeninnsats, mva-opplegg osv.

Et eksempel på en trinnvis langtidsplan, kan være å bygge et nytt og rasjonelt tilbygg til mjølkekuene, mens en benytter det eksisterende bygget videre for ungdyr og sinkyr. Seinere (en gang før 2034?) bygges det til for disse dyrene også. I mellomtida har en betalt ned på del 1, og står bedre rustet til å ta del 2.



Legg en plan som samsvarer med den foreløpige kostnadsgrensa som ble satt under forrige kapittel. Som oftest må da noe velges *bort*, og ikke velges *til* (bortvalg - ikke tilvalg):

1. Du kan velge bort hovedfunksjoner (for eksempel ikke bygg for ungdyra nå)
2. Du kan velge bort arealer (spesielt «uproduktivt» areal: unødvendig stor førsentral, bredt førbrett, store birom osv). Hva er egentlig nødvendig for å løse ulike oppgaver?
3. Du kan velge bort kvaliteter (brukt vs nytt, mekanisk vs automatisk osv)

Prioriter bygg/ planløsning framfor teknisk inventar/ imek:

- «Teknikk» er enklere å oppgradere i ettertid enn «plass». Bygg er også en mer varig investering (50 år+), mens teknikk i større grad er «forbruk» (10-20 år)
- Ivareta arbeidsmiljø og sikkerhet, dyrevelferd og smittevern
- Velg energieffektive løsninger med lave driftskostnader

Dyr/ besetning: Er det plass nok for de ulike dyregruppene til ulike tider av året? Dyreflyt? Samlet eller konsentrert kalving? Er byggesaken en gylden mulighet for helsemessig sanering?

Fôr: Har du passende grovfôrgrunnlag etter utbyggingen? Har du god nok grovfôr kvalitet for eventuelle nye produksjonsmål? Har du passende beitearealer for både store og små dyr? Har du nødvendig lagringsplass for fôr og andre innsatsmidler?

Gjødsel: Har du nødvendig lagringsplass for gjødsel? Hvis ikke; kan gjødsel for eksempel pumpes over til et satellittlager som samtidig reduserer kjøreavstand ved spredning på jordet? Har du stort nok spredeareal etter utbyggingen?

Øvrig mekanisering: Er maskinparken egnet for den nye situasjonen? Kapasitet og tilstand på utstyret? Er det planlagt andre større investeringer som det bør tas hensyn til?

Bygningsplanlegging: Påvirkningsmuligheten på totalkostnaden er størst tidlig i prosjektet (idèfasen). Lag bare enkle og grove skisser i starten som illustrerer mulige løsninger på din gård. Bruk gjerne blyant og papir, og evaluer løsningene tidlig: hva er positivt og hva er negativt med de ulike løsningene? Juster på grovskissene inntil du er fornøyd med grunnidéen. Da først er det noen vits i å begynne å lage «ordentlige» påkostede tegninger (= forprosjekt).

Er du fornøyd med «vareflyt»/ logistikk? Plass for dyr/ dyregrupper – og andre lagringsbehov? Rasjonelt og effektivt? Er det noe du kan gjøre nå som legger til rette for et seinere trinn (uten å utløse store kostnader)? Mekaniseringsnivå i forhold til akseptabel mekaniseringskostnad? Plassering av bygg/ tunutforming?

Setring: Skal ku eller ungdyr til seters? Kan setring bidra til økte inntekter/ reduserte kostnader? Er det behov for planlegging av anlegget på setra også?

Finansiering må planlegges: egenkapital - sitter du på noe som kan realiseres for å skaffe penger før byggesaken? Tomtesalg? Skog? Ikke benyttet utstyr?

Hva slags eksterne lønnsinntekter kan tas inn/ skal ikke tas inn for å finansiere byggesaken?

«Deles» privatforbruk med partner for å redusere privatforbruk som skal bæres av prosjektet?

Er det noen inntekter som faller bort med den nye løsningen?

Tilskuddsordninger: IN IBU-søknad, rentestøtte, ekstra tretilskudd, kommunale tilskuddsordninger, fond og legater... Banklån, samfinansiering eller annet for å senke rentekostnadene?

Er det mulig å planlegge prosjektet slik at du får til en raskere nedbetaling av det enkelte trinnet for eksempel ved hjelp av serielån i stedet for annuitetslån?

Lønnsomhet: Sjekk ut lønnsomheten gjennom en driftsplan. Husk at prosjektet skal være lønnsomt i seg sjøl – uten å tilføre eksterne lønnsmidler etc. Hvor mye koster *hele* prosjektet (kalkyle)?

Har du vurdert likviditeten etter utbyggingen?

Beslutningspunktet «Point of no return» kan bety avslutning av forprosjektet og en overgang til et hovedprosjekt (anskaffelse) dersom man er fornøyd med beslutningsgrunnlaget.

Har du skaffet alle de opplysningene du trenger for å ta beslutningen?

Er opplysningene kvalitetssikret godt nok?

Er det et godt og helhetlig prosjekt som du tjener penger på?

- Ja = bygg! (går da over til hovedprosjekt med mål om anskaffelse av bygget)
- Nei = «ompass» på beslutningsgrunnlaget, eventuelt ikke bygg!

Siste sjanse:

- Er arbeidsbelastningen under bygging og i drift akseptabel?
- Er løsningene gode med tanke på dyrevelferd?
- Er du fornøyd (godt nok) med de tekniske løsningene?
- Er prosjektet delt inn i fornuftige og realistiske trinn, ev. er «investeringsgapet» for stort => kan investeringen deles opp i mindre trinn?
- Har du løst alle forskriftskrav – eventuelt hva er ikke løst, og hvor lenge kan du utsette dette?
- Hvordan vil likviditeten være de første årene etter utbyggingen?
- Kan inntektene økes enda mer på noen måte?
- Har du tatt ut de kvalitetstilleggene som er realistisk og mulig?
- Kan kostnadene reduseres enda mer på noen måte?
- Hvor lang tid går det fra bygget er ferdig og til besetningen er i full produksjon?
- Er alle forutsetningene realistiske og gjennomførbare?

Lykke til!

Du finner ytterligere informasjon på www.innlandsfjoset.com – www.landbruksbygg.no