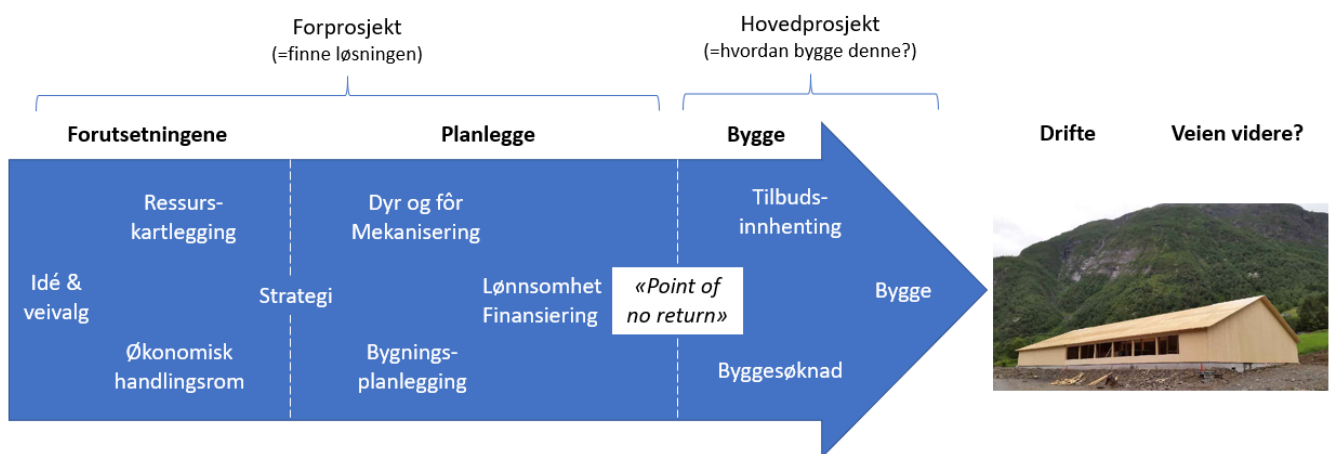


FJØSLØFT-metoden

Kurshefte



Forord

Det er mange årsaker og motivasjoner som ligger bak et ønske om å bygge et nytt fjøs eller å fornye driftsapparatet sitt. For mange er det løsdriftkravet i 2034 som ligger bak, mens andre skal løse 2024-kravene eller rett og slett «bare» modernisere eller rasjonalisere driftsapparatet. Uansett hva som er motivasjonen, er det likevel mange likhetspunkter i prosess og mål.

Dette heftet er først og fremst skrevet for deg som er i en idéfase, kanskje litt uten helt tydelig mål og retning, men som ønsker å få på plass et beslutningsgrunnlag for hva som kan være en egnet løsning for deg, og som også ønsker å kjenne litt på de økonomiske konsekvensene av slike valg.

Opplegget bygger først og fremst på metodikk fra Innlandsfjøs-prosjektet, men også erfaringer fra både Tine rådgiving og Norsk landbruksrådgiving, samt Innovasjon Norge.

Husk at ja, du har spesielle behov – alle har det, men de fleste spesielle behov lar seg likevel løse med ganske vanlige standard-løsninger. Standardiserte løsninger er både mer gjennomprøvde og billigere....

Utnytt også godt de tidlige fasene i et nytt prosjekt. Det er mens idéene formes at en er i posisjon til å spare inn millionbeløp på et prosjekt.

Lykke til med ditt prosjekt!

Magnhild Strand

Prosjekt Fjøsloft

Lars Erik Ruud

Innlandsfjøsprosjektet

Innledning

Det å bygge et fjøs, er gjerne en stor investering som vil prege gårdens økonomiske handlingsrom i mange år framover. Det er likevel veldig mye du kan gjøre for å påvirke hvordan din egen økonomi skal se ut i tida etterpå – og hvor lenge det henger i etterpå. Det er av stor betydning å planlegge på en slik måte at det bygges inn robusthet på alle måter på gården. Det må være både økonomisk og arbeidsmessig handlingsrom til overs for å takle alt det uforutsette som hele tida skjer på en gård. Det kan være situasjoner med høye priser på innsatsfaktorer, for eksempel gjødsel-, fôr- og energipriser, men også situasjoner som tørkeåret 2018 der mange måtte ut og kjøpe grovfôr. Har du det travelt med å få «alt» på plass fra dag en, bygges gjerne kapitalen (og mye av handlingsrommet ditt) inn i et bygg eller i mekanisering. Husk at det å ta tida til hjelp er et av våre viktigste økonomiske hjelpemidler.

Den som påvirker lønnsomheten mest i et byggeprosjekt, er bonden sjøl og hans valg. Det er mange som strekker seg langt, kanskje for langt, i ønsket om å få på plass svært påkostede eller høyt mekaniserte valg. Ofte går dette på bekostning av økonomisk robusthet (takler du en rente på 6-7%?), familiens privatforbruk (hvor lite kan du egentlig «overleve» på?), familiens fleksibilitet med tanke på tid (er det fleksibelt når du må jobbe 800 t i året utenom gården for å finansiere de tekniske løsningene?) osv. Bonden påvirker alle disse valgene, og er også den som skal leve med konsekvensene av valgene.

Dette kursheftet bygger på Innlandsfjøsmetoden. Denne består av tre faser:

- Idéfasen – en litt «retningsløs» leiting etter hva som finnes av alternative løsninger. Det viktige i denne fasen er å ikke forplikte seg. Ta gjerne kontakt med selgere, imek-leverandører osv – men være tydelig på at du er i et tidlig stadiet av prosjektet ditt, og bare undersøker ulike alternative løsninger.
- Forprosjektfasen – poenget er å utforme en løsning – og det nødvendige beslutningsgrunnlaget for om du skal eller ikke skal bygge denne.
- Hovedfasen – dreier seg om detaljprosjektering, tilbudsinnhenting og anskaffelse av den løsningen som ble skissert i forprosjektet.

Dette heftet dreier seg i all hovedsak om forprosjektfasen. Som grunnlag for en beslutning må det jobbes med alle rutene i skjemaet som du finner på siste side. Det krever en prosess over noe tid å komme fra den første løse idéen til at du sitter med noe som er såpass gjennomarbeidet og kvalitetssikret at det utgjør et fullverdig beslutningsgrunnlag for om du skal bygge eller ikke.

Start med å få på plass noen stikkord i alle rutene til en førsteversjon – og så vil du helt sikkert oppleve at det er behov for kvalitetssikring av en eller flere av rutene. Her vil både videre jobbing sammen med andre bønder i store eller små grupper være nyttig, men det står også et kompetent rådgivingskorps klart for å hjelpe deg videre. De vil imidlertid kunne best kunne hjelpe deg når du har klare bestillinger til dem. Prosjektet er ditt – det eierskapet kan de aldri overta for deg. Det er også du som til sist må ta beslutningene – og som må leve med konsekvensene av ulike valg. Det er derfor helt nødvendig at du har tydelige bestillinger for eksempel til bygningsplanleggeren. Ikke «planlegg et nytt løsdriftfjøs», men «planlegg et nytt løsdriftfjøs innenfor ei ramme på 6 mill kr».

Vær klar over at heftet ikke nødvendigvis inneholder “alt”, men forhåpentligvis nok til å hjelpe deg med både inspirasjon og «retning» på prosjektet ditt.

Innovasjon Norge har en egen ordning med forprosjektmidler som du kan søke på nettopp for å kunne gjøre en grundig jobb med forprosjektfasen.

Idé og veivalg => forretningsidé

Når en skal gjøre en investering, vil det ha konsekvenser for økonomien på gården i lang tid framover - på godt og vondt. Når du velger noe, velger du også bort noe annet. Er du trygg på din egen forretningsidé har du et langsiktig mål å jobbe mot og du får en større sannsynlighet for å lykkes. Om du står stødig og godt i forretningsidéen din (uansett hva denne dreier seg om), vil du også ha nytte av investeringene du gjør over et lengre tidsrom – noe som i seg sjøl bidrar til bedre lønnsomhet.

Forretningsidé:

- Hva skal du tjene penger på å gjøre?
- Hva skal du *ikke* drive med?
- Er det noe du skal tjene penger på som du ikke gjør i dag?

Hvorfor ønsker du egentlig å gjennomføre utbyggingen?

- Moderniseringsbehov/ fornying?
- Er det noen krav i regelverk som du ønsker å oppfylle?
- Hva slags "flaskehals" eller problemer ønsker du å rasjonalisere bort samtidig?
- Tjene penger/ spare tid?
- Finnes det noen kvalitetstillegg eller andre måter å øke marginene på?

Verdi- og veivalg:

- Hva har betydning/ verdi for deg med tanke på utbyggingen?
- Hvor vil du/ hva vil du oppnå med investeringen din?

Forretningsidéen din må også bestå av *omfanget* av det du skal gjøre. Her vil typisk kvotestørrelse eller antall fôringsdyr være sentralt. Prøv deg gjerne fram med enkle kalkyler med ulike volum. Husk at det ofte ikke er så lønnsomt å vokse mye, spesielt ikke om det er basert på innleie eller kjøp av kvote. Ja, du får større omsetning, men ofte øker kostnadene raskere enn inntektene i scenariene med stor vekst. Vår anbefaling er derfor å sjekke grundig ut minst ett alternativ med ingen eller svært moderat vekst – og heller en enklere mekanisering fra dag 1. Planlegg imidlertid på en slik måte at det kan automatiseres eller «vokse» i tiårene framover.



Ukjent illustratør

Ressurskartlegging

I forkant av ombygging, tilbygging eller nybygging, er det viktig å foreta en kartlegging av gårdens ressurser. God kjennskap til egne forutsetninger gir en økt sannsynlighet for å lykkes med planene.

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? Realistisk.
- Hvor stor arbeidsstyrke kan mobiliseres i en byggesak, inklusive dugnader?
- Vurder styrker og svakheter => Er det noe du må profesjonalisere deg på for å oppnå drømmen din?



Alt henger sammen med alt.

Fysiske ressurser

Har du bygninger, rom eller utstyr som har en restverdi du kan benytte deg av i *en begrenset tidsperiode*? Det dreier seg ikke bare om å «ta ut restverdi», men om å skaffe seg økonomisk handlingsrom gjennom å ta ned kostnaden i tidlige trinn. Husk at til og med «sliten» bygningsmasse kan være nyttig rett og slett for å kjøpe tid inntil du får andre funksjoner eller økonomi på plass. I mange tilfelle kan det å utsette deler av et prosjekt, for eksempel 5 til 10 år ekstra tid, ha store utslag på lønnsomheten på gården. En må imidlertid kjenne tilstanden til bygningsmassen.

- Er det noe bygningsmasse på gården som egner seg for videre bruk? Hvor mye?
- Er det behov for teknisk utbedring av eksisterende bygningsmasse som skal være med i det nye byggeprosjektet?
 - Tilstandsvurdering; betongskader, rust, råte, brann- eller vannskader?
 - Er dagens bygg dimensjonert for fremtidig nyttelast?
- Sjøl om du river noe, er det mulig å gjenbruke deler av de gamle bygningene?
 - Ombruk av bygningsdeler, materialer eller som råmateriale?
 - Er noe salgbart?
- Infrastruktur: vann, avløp, el, vei, fiber...

Andre ressurser

- Er det tilgang til fyllmasse av egnet kvalitet på gården?
- Er det tilgang til egen skog/ gårdssag?
- Har du plass for egen produksjon og montering av egne elementer?

Finnes det andre ressurser på gården som du kan ha nytte av på noen som helst måte?



...

Økonomisk handlingsrom

Det er viktig å få satt ei foreløpig kostnadsgrense som er realistisk for å unngå å planlegge «luftslott» som en etterpå må bruke mye tid på å «redusere» igjen.

Hva er prosjektets kostnadsgrense?

Tidlig i prosjektet kan en basere seg på erfaringstall (kr per kvoteliter). Tallene er basert på IBU-søknader med positiv internrente uten tilskudd inn til Innovasjon Norge i Innlandet.

- 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

Eksempel; har du ei kvote på for eksempel 150 tonn, kan et greit utgangspunkt være et sted i mellom:

$$150\ 000\ \text{liter} * 25\ \text{kr} = 3,8\ \text{mill}\ \text{kr} \Leftrightarrow 150\ 000\ \text{liter} * 40\ \text{kr} = 6\ \text{mill}\ \text{kr}$$

NB! Dette er et svært så foreløpig økonomisk handlingsrom som må kvalitetssikres gjennom en driftsplan etter hvert. En har imidlertid definert ei slags økonomisk ramme som en så kan begynne å finne løsninger innenfor. Det er svært viktig at økonomi og teknisk løsning går «hånd i hanske» gjennom hele prosjektet.

Er det mye annen gjeld på gården fra før?

Eksisterende gjeld som skal bæres av mjølkeproduksjonsinntektene vil redusere den økonomiske rammen over. Har du for eksempel 800 000 kr i gjeld fra før, vil den økonomiske rammen være i størrelsesorden 3 til 5,2 mill kr.

Prosjektet må være lønnsomt i seg sjøl – uten «overføringer» fra eksterne inntekter over tid. Det å regne inn masse eksterne lønnsinntekter utenfra, kan bidra til å finansiere fjøset, men gjør ikke nødvendigvis fjøsprosjektet lønnsomt i seg sjøl. Husk også at konsekvensen av å regne inn eksterne inntekter er at du da faktisk må ut og hente disse inntektene. Det betyr at du må bruke mye tid på noe annet i tillegg til mjølkeproduksjonen – som gir et redusert fokus på hovedproduksjonen din. Normalt er det å holde seg innen en «moderat» investering over flere trinn, både mer lønnsomt, samt at du får en bedre hverdag med mindre arbeidstid brukt utenom gården.

Det bør også settes ei gjeldsgrense; hvor mye gjeld vil du maksimalt ha over tid? Om denne grensa for eksempel settes til 4 mill kr, kan en ta neste trinn når en har betalt ned tilstrekkelig på lånet til å ta neste trinn uten å overstige denne grensa. NB! Tankegangen egner seg best for serielån.

Inntektsgrunnlag og egenkapital: Hva tas med og hva holdes utenfor?

Det er også nødvendig å rydde opp og ha en omforent mening om hva som kan tas med for å få realisert fjøsprosjektet, og hva som skal holdes utenfor. Dette kan være eksterne inntekter, inntekter fra leiekjøring mm, men en kommer også fort inn på hva med ektefelles inntekter (deling av privatforbruk) og andre tilsvarende problemstillinger. Her anbefales en tidlig dialog med Innovasjon Norge.

Det er også nødvendig å vurdere likviditeten etter utbygging, samt å ta en runde med seg sjøl på hvor mye gjeld du sover godt med.

Strategi/ langtidsplan

Det å bygge et fjøs oppfattes av mange som å være noe du bare gjør «en gang i livet». Utfordringen med denne tanken, er at en ofte drar med seg mange og store kostnader fra dag 1 i prosjektet – og fjøset blir svært kostbart. Dermed blir behovet for å låne penger stort. For å redusere låneopptak og kapitalkostnader, er det lurt å finne løsninger som gjør det mulig å dele byggesaken opp i flere etapper over tid. Nødvendig låneopptak kan i mange tilfelle reduseres med mange millioner. En må imidlertid legge en plan for hva som skal høre til i trinn 1, trinn 2 osv. I en trinnvis plan må en planlegge godt, slik at de mest lønnsomme grepene gjøres først. En må også påse at driftssituasjonen, arbeidsbelastningen og dyrevelferden ivaretas underveis. Det kan være lett å tenke at en ikke oppnår alt en ønsker seg (like raskt), og de reduserte kapitalkostnadene er også til dels «usynlige» siden innsparingen ligger i renter og rentes-renteeffekter av lån en *ikke* tok opp. Om en regner litt etter, vil en finne at potensialet for reduserte kapitalkostnader ofte er et sted mellom 100 og 500 000 kr per år. Dette er samtidig verdien av den økte økonomiske robustheten for gården, men kan også sees på som det reduserte behovet for eksterne lønnsinntekter.

Videre, når en skal gjennomføre en byggesak, er det viktig å ha en klar plan for hvordan det hele skal gjennomføres. Dette gjelder ikke bare det reint tekniske ved bygget, men også forhold som byggeledelse, egeninnsats, opplegg rundt mva osv.

Hva slags tidsperspektiver har du for ulike deler av investeringen?

- **Planlegg flere trinn nå, men bygg i flere omganger over tid**
 - Planlegg gjerne for «ønskedrømmen», men som en sum av trinn => legg til rette for dette helt fra starten av.
 - Prioriter kostnadseffektive investeringer (høy verdiskaping per investert kr)
 - Jo mer marginalt prosjektet er, jo bedre bør langtidsplanen være!
- **Skal du få ned kostnadene må noe velges bort, og ikke velges til (bortvalg, og ikke tilvalg)**
 - Bortvalg av hovedfunksjoner (for eksempel ikke bygg for ungdyra nå)
 - Bortvalg av arealer (velg bort «uproduktivt» areal)
 - Bortvalg av (kostbare) kvaliteter (brukt vs nytt, mekanisk vs automatisk osv)
- **Prioriter bygg/ planløsning mer enn teknisk inventar/ imek**
 - Etabler en framtidrettet planløsning, men mekaniser enkelt fra starten av. Det er enkelt å oppgradere teknikk over tid, mens «plass» er vanskeligere. Bygg er også en mer varig investering (50-100 år), mens teknikk er «forbruk» (10-20 år)
 - Ivareta HMS, dyrevelferd og smittevern
- **Unngå «kompromissløse» krav til prosjektet ditt**
 - La kostnadsrammen bestemme hva som er mulig i det enkelte trinnet.
 - Se på ulik mekanisering som et *mål* å jobbe i retning av, fremfor en forutsetning for prosjektet etter filosofien «Blir det ikke xx, blir det ikke noe av»

Eksempel på enkel langtidsplan:



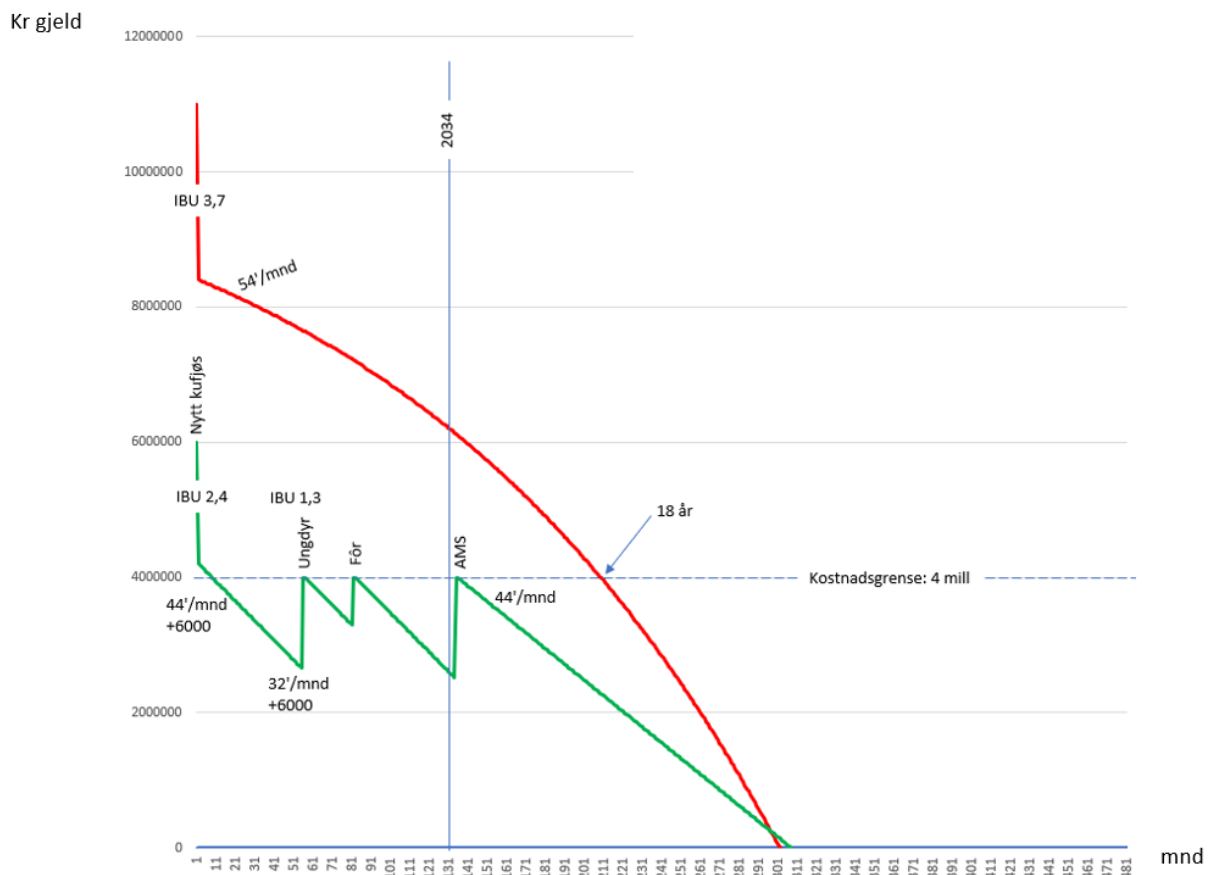
T.v. vises trinn 1 som innebærer at det etableres en ny og moderne planløsning for mjølkeku, men som er enkelt mekanisert. Dette kan være med mjølkestall og en enkel river. Ungdyra oppstalles i eksisterende bygg etter en enkel ombygging.

Trinn 2, til høyre, kan være å bygge et nytt tilbygg til ungdyra til erstatning for det gamle bygget.

Det tredje trinnet kan være å automatisere mjølking og grovfôrtildeling.

Om alle disse tre trinnene tas «i en jafs», koster det ofte i størrelsesorden 10-15 millioner kr for et løsdriftfjøs.

Ved å dele opp er det mulig å holde seg under ei gjeldsgrense på for eksempel 2-5 millioner kr.



Rød kurve viser låneforløpet med et annuitetslån over 25 år sammenliknet med forløpet for en trinnvis utbygging der en tar trinn for trinn når en har betalt seg ned under gjeldsgrensa en har satt.

Rød løsning medfører kapitalkostnader i dette tilfellet som er ca 240 000 kr dyrere enn grønn løsning – hvert eneste år i 25 år.

Dyr og besetning

En utbygging inneholder ikke bare tekniske valg, men en må også planlegge sammensettingen av dyr/ besetning osv for den nye situasjonen.

Dyr:

- Innebærer byggesaken en endring i besetningssammensetningen, kalvingstidspunkt osv?
- Hvordan vil den framtidige besetningen være sammensatt?
 - Er det for eksempel nok plass for mjølkekyr, sinkyr, kviger, kalver, okser osv - til alle tider av året?
- Er det mulig å "bygge besetning" sjøl slik at du slipper å kjøpe dyr mht smitte?
- Kan du benytte byggesaken som en gylden mulighet for helsemessig sanering?
- Trenger du å gå gjennom smitterutinene dine på nytt?
 - Livdyrmottak, isolat, sjukebinger, fødebinger, smittesluse osv.

Hvor lang tid går det fra bygget er ferdig og til besetningen er i full produksjon?

Fôrgrunnlaget

- Har du passende grovfôrgrunnlag etter utbyggingen?
- Har du god nok grovfôr kvalitet for eventuelle nye produksjonsmål?
- Endres kraftfôr% og ytelsesnivå?
- Har du passende beitearealer for både store og små dyr?
- Har du nødvendig lagringsplass for fôr og andre innsatsmidler?

Gjødsel og spredeareal

- Har du stort nok spredeareal etter utbyggingen?
- Har du nødvendig lagringsplass for gjødsel?

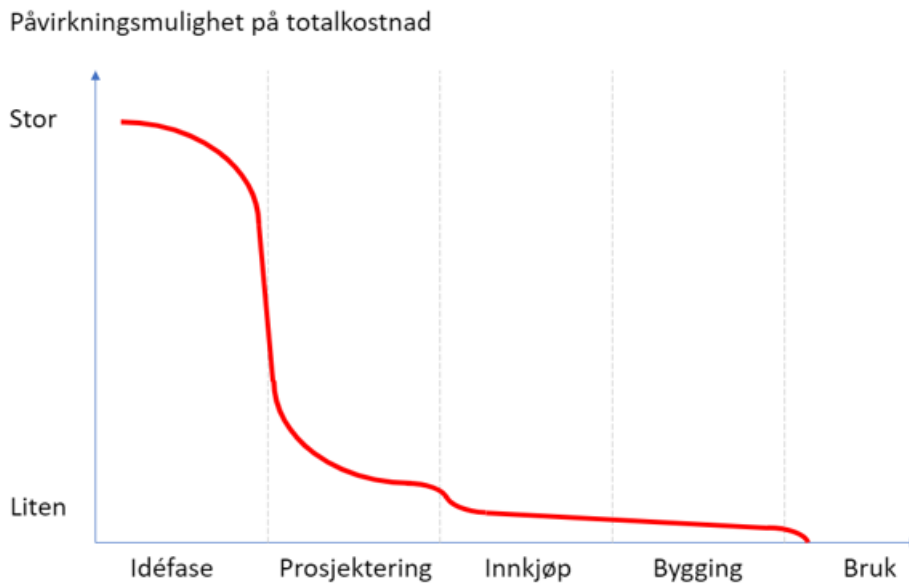
Øvrig mekanisering

Hvordan er det med øvrig mekanisering?

- Er maskinparken egnet for den nye situasjonen?
 - Kapasitet?
- Hvordan er tilstanden på utstyret?
 - Vedlikeholdsbehov?
 - Nytt eller gammelt?
 - Kjørte timer?
- **Er det planlagt andre større innkjøp eller investeringer de nærmeste åra?**

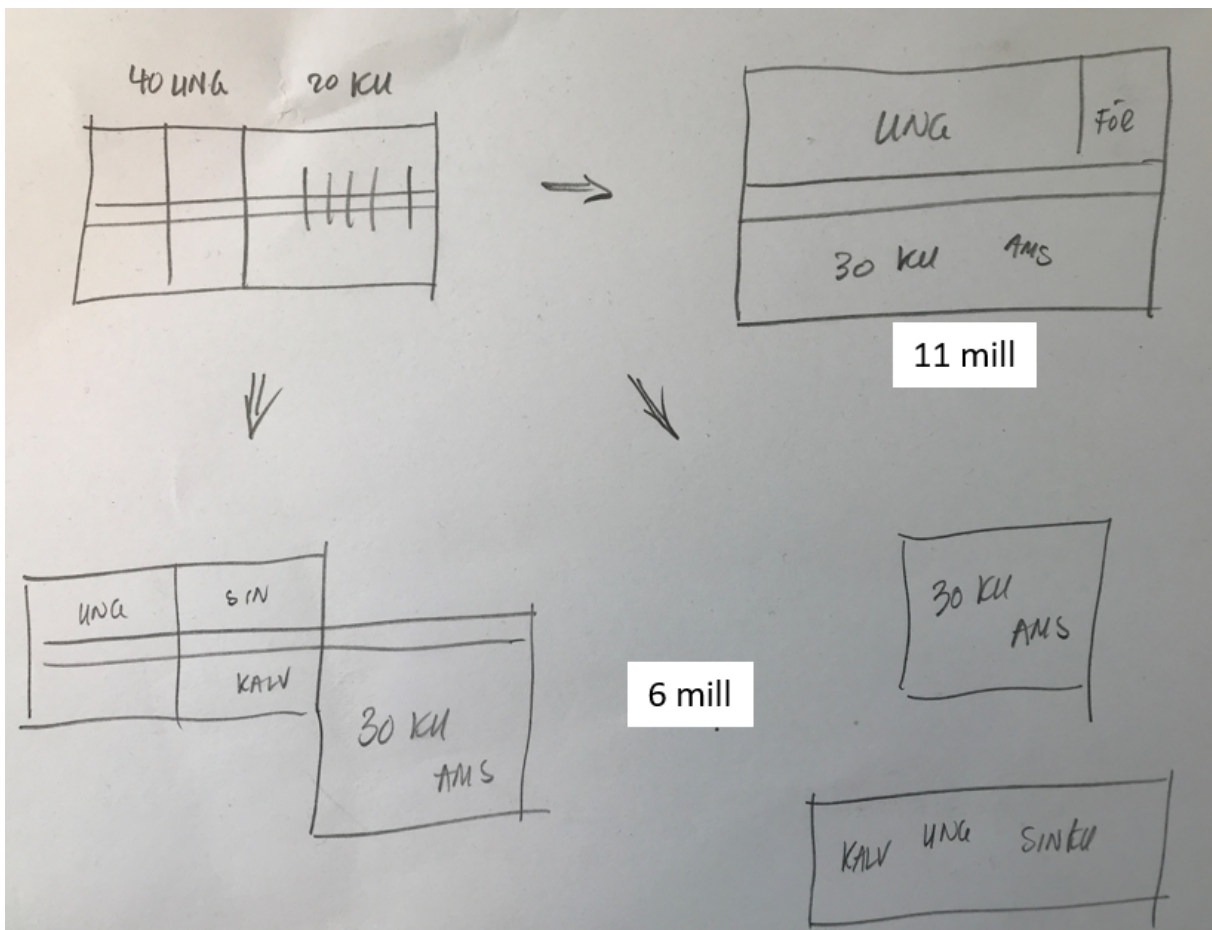
Bygningsplanlegging

Idéfase: Påvirkningsmuligheten på totalkostnaden er størst tidlig i prosjektet:

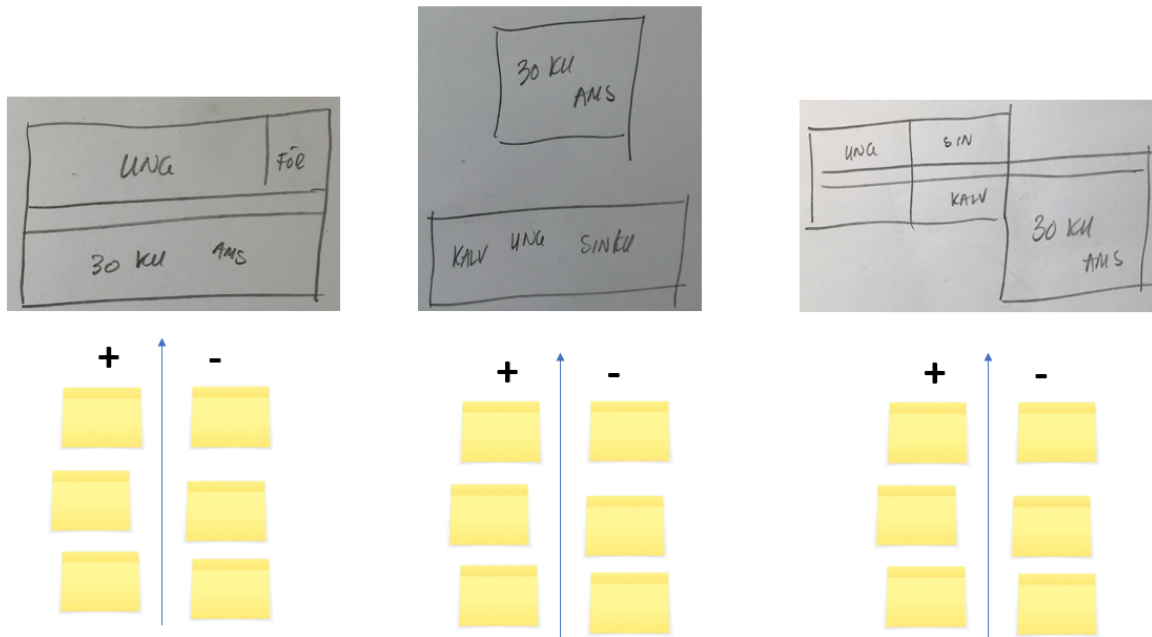


Lag bare enkle og grove skisser i starten som illustrerer mulige løsninger på din gård.

Bruk gjerne blyant og papir!



Evaluer løsningene: 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» tegninger.

Tenk igjennom:

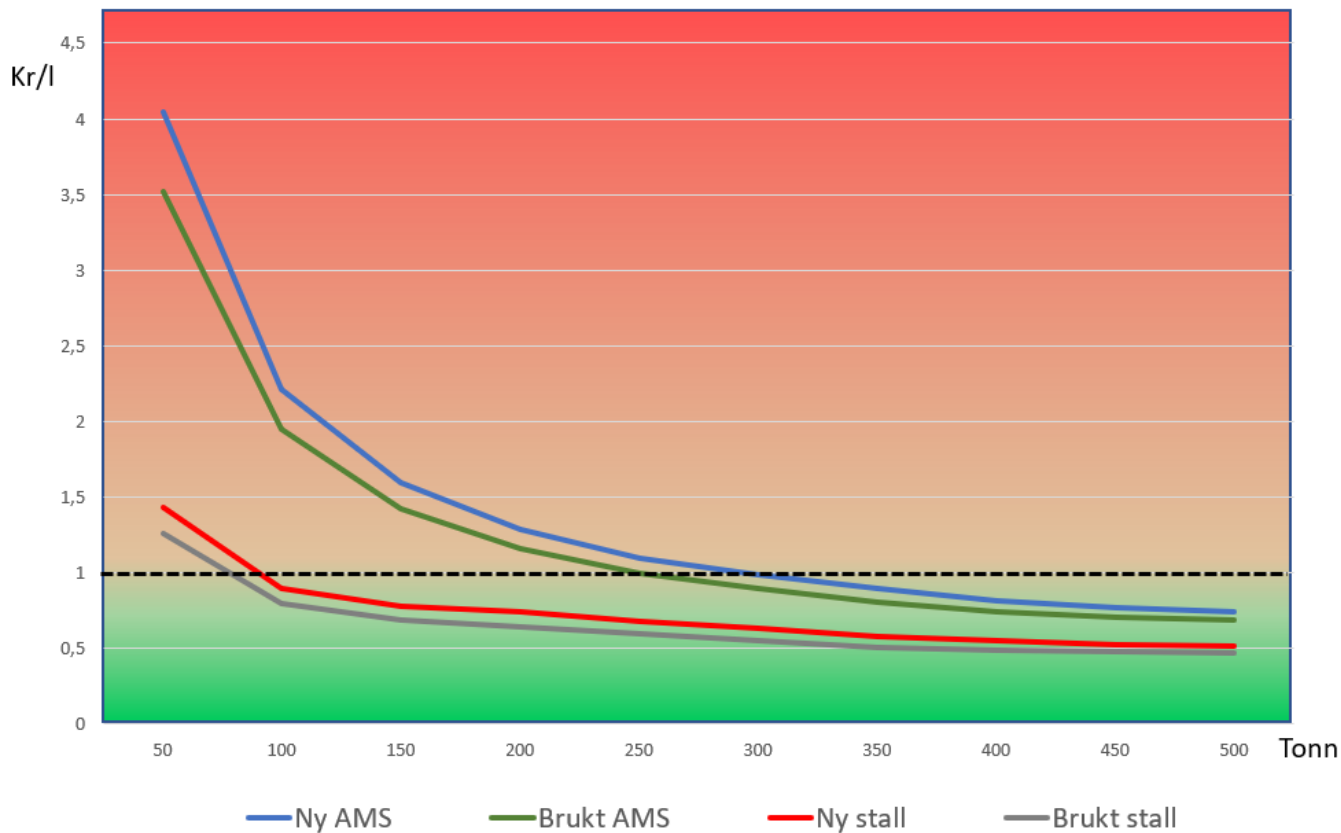
- Har du fått til en god og rasjonell løsning med god logistikk, det vil si en god «vareflyt», plassering og utforming av oppstalling, fôr, mjølking, strø, gjødsel mm?
- Får du plass til de dyra du har planlagt for? Antall dyr, m² per dyr, eteplassbredde, gruppestørrelse....
- Er du fornøyd med byggets plassering og tunutforming?
- Har du kuttet ut det du *ikke* skal bygge nå (bortvalg, hører til neste trinn)?
- Rasjonelt stell, mjølking, fôring, klauvstell osv?
- God nok lagringsplass for fôr, strø, gjødsel etc?
- Fjøsverksted, tankrom, teknisk rom, sosiale rom...
- Er det mulig å få døde dyr ut fra alle steder i fjøset (i hvert fall i fra sjukebingen)?
- Innebærer utbyggingen en god areal- og kostnadseffektivitet?
 - *Effektivitet = verdiskaping : ressursbruk*
- Er det noe du får gjort nå som legger til rette for et seinere trinn (uten å utløse store kostnader)?

Kostnadsnivå bestemmes av «nivået» på de tekniske løsningene:

- Anskaffelseskostnad =
 - Innkjøpskostnad / antatt levetid
 - Renter: forenklet beregning: $\text{anskaffelseskostnad} / 2 * 5\%$
- Driftskostnader:
 - Energiforbruk
 - Vedlikehold

Med dagens høye energipriser er det også viktig å vurdere energikostnadene. Når du gjør et teknologivalg, gjør du også et valg med tanke på energikostnader.

Mekaniseringskostnad mjølk:



Mekaniseringskostnad grovfôr:

- Hjulgrabb: 10 000 kr
- Brukt river: 100 000 kr
- Ny river: 250 000 kr
- Brukt fullfôrvogn: 400 000 kr
- Ny fullfôrvogn: 600 000 kr
- Fullautomatisk grovfôranlegg: 1 000 000 kr

Gjødsel:

- Utvendig kum: 500 kr per m³
- Gjødseltrekk: 100 – 300 000 kr
- Gjødselrobot: 150 – 250 000 kr

Bygningskostnad: 10 – 15 000 kr/m²

Renovering: 1000 – 15 000 kr/m²

El/ IT: 300 – 500 000 kr

VVS: 200 – 400 000 kr

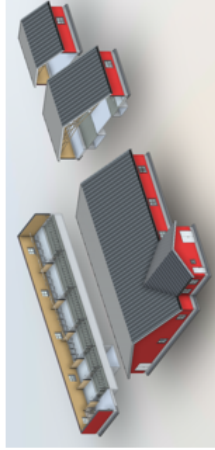
Grunnarbeid: 100 – 1000 kr/ m²



Utegang



(Mindre) tilbygg



Ferdigfjøs

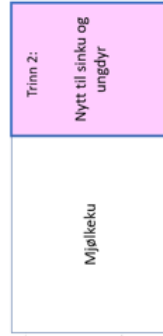
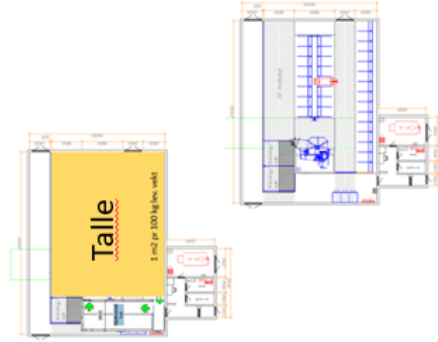
Lav totalokostnad

Kr/kg

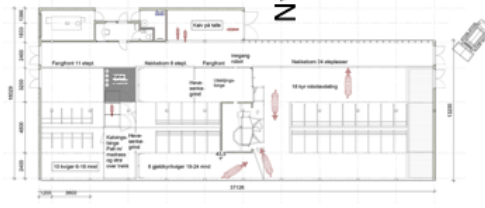
Høy totalokostnad



Føringsliggebås



2-trinnsløsning



Nybygg

Setring

Ku eller ungdyr til seters?

- Hva slags ressurser har du tilgang til på setra som kan bidra til økte inntekter/ reduserte kostnader?
- Hva trengs for å kunne utnytte dette på en god måte?

Finansiering

Også finansieringen må planlegges. I et vanlig fjøsprosjekt vil det kunne skille ca 100 000 kr i årlige innsparinger per lånt million mellom god og dårlig finansiering.

Hvordan finansierer du byggeprosjektet?

- Egenkapital: sitter du på noe som kan realiseres for å skaffe penger før byggesaken?
 - Hva slags eksterne lønnsinntekter kan tas inn/ skal ikke tas inn for å finansiere byggesaken?
 - Er det noen inntekter som faller bort med den nye løsningen?
 - Finnes det noen tilskuddsordninger du kan søke om? IN BU-søknad, ekstra tretilskudd, kommunale tilskuddsordninger, fond og legater...
 - Egenkapital
 - Bank
 - Samfinansiering eller annet for å senke rentekostnadene?
 - «Dele» privatforbruk med partner?
-
- Kan egenkapitalen økes gjennom salg av noe?

Lønnsomhet

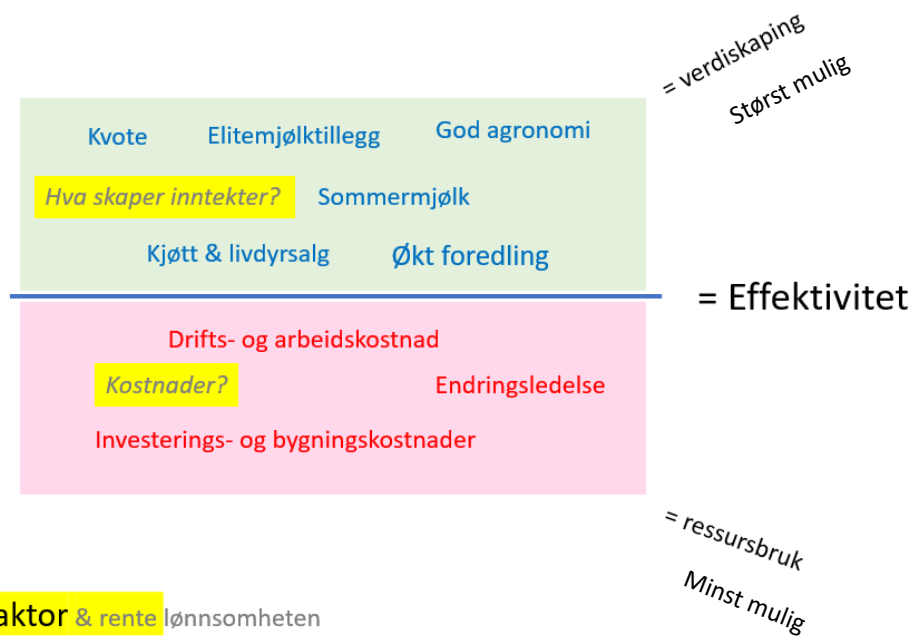
Sjekk ut lønnsomheten gjennom en driftsplan. Husk at prosjektet skal være lønnsomt i seg sjøl – uten å tilføre eksterne lønnsmidler etc.

- Hva er din måte å måle lønnsomhet på?
 - Vanlige lønnsomhetsmål tilbakebetalingstid, netto nåverdi, internrente
- Hva er dine mål for lønnsomhet? For eksempel internrente på minimum 8%
- Hvor mye koster hele prosjektet (kalkyle)?
- Er prosjektet lønnsomt? (driftsplan)
- Har du vurdert likviditeten etter utbyggingen?

Siste mulighet:

- Er det noe som kan gjøres for å gjøre prosjektet mer lønnsomt?
- Kan inntektene økes mer?
- Har du tatt ut de kvalitetstilleggene som er realistisk og mulig?
- Kan kostnadene reduseres på noen måte?
- Mulig å utnytte tidsfaktoren?
- Ta det over tid
- Stordriftsfordel eller stordriftsulempe?
- Lønner det seg å leie 40 t kvote for enhver pris?
- Bli «investeringsgapet» for stort => kan investeringen deles opp i mindre trinn?

Lønnsomhet = overskudd på bunnlinja



Point of no return

Strategi-arbeid, bygningsplanlegging og arbeidet med de andre tidlig-fasene i en byggesak koster "småpenger" i forhold til sjølve bygget. Det er derfor behov for et sjekkpunkt der man enten bestemmer seg for å bygge – eller lar være. Dette er også målet for forprosjektet. «Point of no return» er dette **beslutningspunktet** hvor du skal bestemme deg for om du skal satse eller ikke på prosjektet du har planlagt.

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

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

- Ja => bygg! (går over til hovedprosjekt)
- Nei => ompuss eller ikke bygg!

Ompuss kan for eksempel innebære å satse på mer gjenbruk av eksisterende areal i stedet for et nybygg som du fant for dyrt.

Sentrale spørsmål:

- Er byggeprosjektet ditt lønnsomt?
- Er arbeidsbelastningen under bygging og i drift akseptabel?
- Er du fornøyd med de tekniske løsningene?
- Er prosjektet delt inn i fornuftige og realistiske trinn?
- Har du løst alle forskriftskrav – eventuelt hva er ikke løst, og hvor lenge kan du utsette dette?
- Er det mulig å få finansiert det?
- Hvordan vil likviditeten være de første årene etter utbyggingen?
- Er alle forutsetningene realistiske og gjennomførbare?

Hvor ligger usikkerhetene i prosjektet?

Navn:

Tlf:

E-post:

Dato:

Forprosjektet = beslutningsgrunnlaget for bygge ja/nei

