



INNOVASJON
NORGE

Planleggingsverktøy for landbruket



VÅRE INTENSJONER

Landbruket er en viktig del av Innovasjon Norge sitt arbeidsområde. Vi skal bidra til ei fremtidsretta og effektiv næring som gir grunnlag for langsiktig, lønnsom verdiskaping.

Nye driftsbygninger har økt i størrelse og kompleksitet. Nybygg med plass til 50 melkekyr og en pris mellom 6 og 10 millioner, er ikke uvanlig i 2014. Økte kostnader gir økt risiko. Det stiller større krav til bonden og bondens rådgivere.

God planlegging er helt avgjørende for de som tenker å investere i så stort omfang. Planleggingsverktøyet er laget for å hjelpe flere til å ta riktige beslutninger.

Vår ambisjon har vært

- Å utvikle et verktøy for planlegging og driftsledelse
- Å oppmuntre til effektiv bruk av tilgjengelige rådgivere

Innovasjon Norge kan yte tilskudd og lån til nye driftsbygninger. Dersom vi anbefaler bruk av offentlige penger, kan vi også stille krav. Grundig planlegging er et slikt krav.



Vigdis Harsvik
Direktør, Innovasjon Norge Sør-Trøndelag

Fylkesmannen skal bidra til å utvikle landbruket i det enkelte fylket, og økt matproduksjon er høgt prioritert.

Det sies at «karen er viktigere enn garden». For Fylkesmannen er det viktig å bidra til god kompetanse hos utøverne i landbruket. Godt samspill mellom ulike fagmiljø er også nødvendig for god utvikling i landbruksnæringa.

Motivet for å investere kan være å opprettholde dagens produksjon, utvide eller starte med annen produksjon. Uansett er gode prosesser og riktige beslutninger på det enkelte gårdsbruk avgjørende for brukets økonomi og utvikling. Summen av beslutningene på gårdene gir oss det framtidige landbruket.

Tore Bjørkli,
Landbruksdirektør,
Fylkesmannen i
Sør-Trøndelag



Mer informasjon:

Gjennom prosjektet Økonomiforum i landbruket i Sør-Trøndelag har Innovasjon Norge og Fylkesmannens landbruksavdeling rettet oppmerksomheten mot *utbyggingsbonden* og hvilken økonomisk rådgiving hun/han kan få. Vi har jakta på den gode *prosessen*.

I samarbeid med flere rådgivermiljø, organisasjoner, kommuner og utøvere, har vi samla og systematisert kunnskap og erfaringer om gode utbyggingsprosesser. Planleggingsverktøyet er våre anbefalinger sett gjennom 2014-briller, men vi ønsker tilbakemeldinger og forslag til forbedringer. Følg oss på www.innovasjonnorge.no og www.fylkesmannen.no/Sor-Trondelag/Landbruk-og-mat/

PLANLEGGINGSVERKTØYET ER UTARBEIDET AV:

Innovasjon Norge Sør-Trøndelag, ved

Aud Herbjørg Kvalvik,

aud.herbjorg.kvalvik@innovasjonnorge.no

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, ved

Pål Martin Daling, fjstpm@fylkesmannen.no

Torill Margrete Mevik, torill@konstadtunet.no

tidligere prosjektleder Økonomiforum i landbruket, Konstad AS,

LAYOUT: Klipp og Lim Media AS

TRYKK: Trykkpartner

FOTO: Arild Sørensen (s. 5 - 7)

2014: opplag 3000

BAKGRUNN FOR VERKTØYET

HVORFOR ET PLANLEGGINGSVERKTØY?

Store byggeprosjekt er krevende. Planleggingsverktøyet kan gi oversikt, kontroll og redusert risiko i prosjektet.

Vi foreslår:

- Bla gjennom hele heftet først. Det gir oversikt.
- Les deretter mer nøye det du har mest bruk for.
- Ta med aktuelle familiemedlemmer i fra starten og ha takhøyde for diskusjoner om prosjektet.
- Snakk med andre gårdbrukere som nettopp har bygd. Erfaring er mer verdt etter at den er delt.
- Kartlegg aktuelle rådgivere og inviter til felles oppstartsmøte
- Avklar og avgrens innholdet i prosjektet
- Et stort byggeprosjekt trenger byggeledelse. Bestem hvem som skal gjøre hva, når og hvordan.
- Planene må oppdateres om det skjer endringer underveis.

Driftsledelse og styring av økonomi er en viktig del av bondens arbeid. Et nybygg i millionklassen er et stort løft som krever mye ekstra innsats over lang tid. I tillegg innebærer store investeringer betydelig risiko.

Planleggingsverktøyet er først og fremst laget for bonden som vurderer en større investering, men kan også brukes som huskeliste ved utviklingsarbeid i mindre omfang. Rådgivere og bedrifter som selger tjenester eller utstyr til landbruket kan også ha nytte av verktøyet.

Planleggingsverktøyet er laget for å få fram så godt grunnlag som mulig før det taes en beslutning om en utbygging eller ikke. Gode og detaljerte bygningstegninger er en selvfølge. For å lykkes med prosjektet må også buskap, grovførsituasjon, arbeidskraft og maskinkapasitet planlegges like godt.

Planleggingsverktøyet er delt i to. Første del skal gi motivasjon og inspirasjon til å gå videre med planene.

Den andre delen gir en systematisk gjennomgang av ulike oppgaver og forhold som må vurderes, samt sjekklister for avkryssing etter hvert som oppgavene er utført.

Planleggingsverktøyet gir også et grunnlag for å vurdere hva bonden kan gjøre sjøl og hvilke oppgaver som bør settes bort til andre.

PLANLEGGING – EN SUKSESSFAKTOR

HVORFOR EN DRIFTSPLAN?

Driftsplan med beregninger er like viktig som teknisk plan med tegninger. Begge deler må være gjennomarbeidet og forstått, før beslutning om utbygging tas.

Mange starter planleggingen med skisser på hvordan drømmefjøset skal se ut. Vår anbefaling er å starte med økonomien så tidlig som mulig, for deretter å arbeide parallelt med økonomiske og tekniske planer.

De økonomiske konsekvensene av en ny driftsbygning ser vi best i en driftsplan. En riktig og oppriktig driftsplan vil vise om den planlagte investeringen er gjennomførbar og lønnsom.

DRIFTSPLANEN GIR NØKKELINFORMASJON

Driftsplanen viser arealgrunnlaget, dagens produksjon, kostnader knyttet til planlagte investeringer, tilgjengelig kapital, arbeidskraft-behov og likviditetsutvikling for å nevne noe. Annen økonomisk aktivitet i samme foretak bør også med i driftsplanen. Gode driftsplaner har både nøyaktige talloppstillinger og forklarende tekst som viser forutsetningene tallene bygger på.

En driftsplan bidrar til å styre produksjonen, viser bruk av ressursene, forventet økonomisk utvikling og alle investeringer i driftsplanperioden, normalt 5-6 år fra og med byggeåret.

BYGGEPROSJEKT ANGÅR HELE FAMILIEN

Diskuter ulike løsninger med berørte i familien. Det gir motivasjon og trygghet for fremtida. Ektefeller blir vanligvis medansvarlig for lån og må alltid signere for pantstillelse av felles bolig. Begge ektefeller må derfor gjøre egne, sjølstendige vurderinger av prosjektet før lånedokumentene signeres.

BRUK FLERE RÅDGIVERE

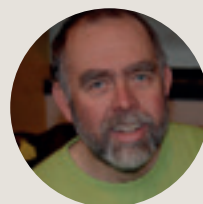
Bonden må styre prosjektet sjøl, men bruke rådgivere etter behov. Finn riktig fagkompetanse og inviter rådgiverne til felles møter. Bonden sparer tid og rådgiverne får best mulig grunnlag for å gi gode råd.

«Jeg ønsker det blir like vanlig å kjøpe tjenester fra økonomirådgivere som produksjonsrådgivere»

Lars Morten Rosmo

Å FINNE DEN GODE RÅDGIVEREN

Næringa forvalter store verdier, men arbeider med små økonomiske marginer. Derfor må større investeringer være skikkelig planlagt. Flere hoder tenker bedre enn ett. Bruk den best tilgjengelige kompetansen for å sikre at din investering lønner seg. Husk: Selgeren som sier «Her er løsningen du trenger», er ikke nødvendigvis din beste rådgiver. Grundig planlegging reduserer risikoen og øker sjansene for å overleve i verdens beste yrke.



Lars Morten Rosmo
Leder av
Sør-Trøndelag
Bondelag

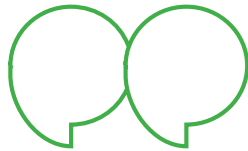
SLIK GJORDE VI DET:

HAFELLA GÅRD

– MED KARI HAUG GJØNNES OG JOHN ØYSTEIN GJØNNES

Vi begynte å snakke om nytt fjøs for 10 – 12 år sia.
Og vi planla i 5 år.

I samdrift med nabo Lars var det dyr i tre fjøs. Det var lange dager. Som småbarnsforeldre til fire måtte vi ha tid til mer enn fjøsstell. Det var alt for mye å gjøre og hadde aldri gått uten det gode samarbeidet med naboen. Men vi innså at det ikke kunne fortsette sånn. Vi hadde et sterkt ønske om å videreføre mjølk og kjøttproduksjonen, men måtte finne ut hvordan drifta på Hafella skulle bli framover.



«Byggeleder
hadde styring
med hva som
skulle skje når»

Kari Haug Gjønnes

Den første driftsplanen var klar i 2008. Det var et mindre prosjekt, men var ikke lønnsomt. Sammen med driftsplanleggeren på regnskapskontoret vårt, kom vi fram til at fjøsplanene måtte skrinlegges.

Men så dukka det opp sykdom, så Lars ville trappe ned. Da ble det nye diskusjoner. Vi snakka med regnskapskontoret og banken, og med far/svigerfar, som både har vært rådgiver og pådriver. Gode kollegaer i landbrukslaget og maskinlaget har vi også diskutert med. I tillegg har vi reist rundt og sett på mange fjøs og snakka med mye folk.

I september 2011 ble det laget ny driftsplan. Målet var at mjølk- og



kjøttproduksjonen skulle gi en akseptabel lønn for arbeidet. Vi ville også videreutvikle *Inn på tunet*-virksomheten som Kari driver. Alternativet var å trappe ned slik at en kunne arbeide ute. Driftsplanen var nøktern og viste brukbart resultat, så høsten 2011 kom landbruksrådgivinga hit. Det ble tegna og diskutert. Vi ønsket breiere forbrett og større rom, mens han bremsa oss. Men tegningene ble ferdige og kostnadsoverslaget finpusa. I januar 2012 hadde vi et fellesmøte der alle rådgivere, landbrukskontor, Innovasjon Norge og bank var samlet for informasjon og gjennomgang av prosjektet. Etter det satte vi i gang. Vi brukte mye tid på planlegging, men vi tror det var helt nødvendig.

Vi ville bruke lokale entreprenører og innhenta pristilbud sjøl. Vi brukte byggeleder og alle kontrakter ble gjennomgått med han. På oppstartsmøtet var alle med: entreprenører, snekker, rørlegger, og i-mek leverandør. Byggeleder hadde styring med hva som skulle skje når. Han skreiv referat fra møtene slik at alle visste hva vi var enige om og hvem som hadde ansvar for hva. Vi møttes ca en gang i måneden, men også utenom ved behov. Byggeleder tok også ansvarsretten og søknadene med kommunen. Vi fikk ca 10% sprekk på betongarbeidet. Ellers holdt kostnadsoverslaget.



«I mai 2012 ble det gjort våronn om natta og grunnarbeid om dagen. Tror vi sparte en mann med det.»

John Øystein Gjønnes



DET SOM HAR VÆRT VIKTIGST FOR OSS:

- En realistisk driftsplan bygd på regnskapene for gården.
- God teknisk byggeledelse som holdt tilstrekkelig antall byggemøter med alle berørte.
- Trønderske entreprenører som kjenner forholdene.
- At vi vet om kvelden hva som skal skje neste morgen.
- At avfall og rot fra dagen før er ryddet vekk når arbeidsfolket kommer.
- Fjøsbyggere starter klokken 07:00, så vi må kunne svare på de første spørsmålene klokken 07:05.
- At det er nok plass rundt byggetomta når fire og fem trailere kommer på en gang.
- At noen kan og ivaretar arbeidet med HMS på byggeplassen. Sjøl om arbeidet er satt bort er det byggherre som er ansvarlig.

I byggeprosessen kom det endra krav til luftemuligheter for dyra. Da tok vi en ekstra kostnad med å heve terrenget bak fjøset og en god vei ut for dyra. Vi ordnet også egen plass for gjødselvogn og utkjøring. Det fungerer godt.

Vi planla å øke til 300 tonn melk på to år, men klarte det på ett år. Ytelsen har økt med 1.300 kg/dyr og mastittproblemet er nesten borte. Sjøl med 8.500 liter pr dyr har vi beholdt kraftfôrprosenten på 30. Roboten betaler seg sjøl.

Men det var intens drift i 2012 og for lite tid til å ta vare på utstyret. Året etter utbygging fikk vi ca 500.000,- kroner i ekstra utgifter til vedlikehold på maskiner, traktorer samt en del andre uforutsette hendelser.

Nå har vi mye gjeld, så det er klart banken følger opp tett. Vi har en gjennomgang av drifta tre-fire ganger i året. Banken må få gode svar når de spør, så vi må være skjerpa og ha oversikt på tallene. Det gir trygghet både for dem og oss.



HER KOMMER PLANLEGGINGSVERKTØYET

OVERSIKT MED HELHETEN – KONTROLL MED DETALJENE

Vi har delt arbeidet med prosjektet i tre faser.

- Utredningsfasen
- Beslutningsfasen
- Gjennomføringsfasen

Hver fase gjennomføres fullt ut før neste fase påbegynnes. Nedenfor er en enkel oversikt over de tre fasene og fagområdene som blir berørt. Vi har en fargekode for hver fase. Utredningsfasen består av avklaring og foreløpig plan. Beslutningsfasen består av detaljplanlegging og inngåing av kontrakter. Gjennomføringsfasen viser bygging og produksjon.

Hver fase holdes adskilt med vedlagte skilleark med forklarende tekst. Det er også laget eget ark med beskrivelse av oppgavene på en side og sjekklister for hver fase på baksiden av samme arket. Arkene kan rives ut og legges etter hverandre på et bord for å se alle fasene i sammenheng. Hele heftet kan rives løs fra «ryggen» og settes inn i en perm. Da kan egne planer, anbudsdokumenter og signerte kontrakter settes inn etter behov, bak de ulike skillearkene.

Vi anbefaler

- Etablering av prosjektgruppe som gjennomfører oppstartsmøte, prosjektmøter underveis, og avslutningsmøte.

FASE 1: Utredning		FASE 2: Beslutning		FASE 3: Gjennomføring	
AVKLARING	FORELØPIGE PLANER	DETALJPLANLEGGING	KONTRAKTSKRIVING	BYGGING	LANDBRUKSPRODUKSJON
HVA ER MULIG/ HVA VIL VI?	HVA ER MULIG/ HVA VIL VI?	UTARBEIDING AV DRIFTSPLAN	UTARBEIDING AV DRIFTSPLAN	BYGGEPROSJEKTET PÅGÅR	BYGGEPROSJEKTET PÅGÅR
RESSURSGRUNNLAG	RESSURSGRUNNLAG	DETALJERT PRODUKSJONS- PLANLEGGING	DETALJERT PRODUKSJONS- PLANLEGGING	LØPENDE LANDBRUKS- PRODUKSJON	LØPENDE LANDBRUKS- PRODUKSJON
BYGNINGER, IMEK, MASKINER OG REDSKAP	BYGNINGER, IMEK, MASKINER OG REDSKAP	DETALJPLANLEGGING AV TEKNISKE LØSNINGER	DETALJPLANLEGGING AV TEKNISKE LØSNINGER (VED DELT ENTERPRISE)	TEKNISKE FORHOLD	TEKNISKE FORHOLD
KRAV FRA LEVERANDØRER OG KJØPERE	KRAV FRA LEVERANDØRER OG KJØPERE	AVKLARINGSRUNDE	AVKLARINGSRUNDE	RÅVALE- LEVERANDØRER OG KJØPERE	RÅVALE- LEVERANDØRER OG KJØPERE
EKSTERNE RAMMEBETINGELSER	EKSTERNE RAMMEBETINGELSER	SØKNADER		OFFENTLIGE MYNDIGHETER	OFFENTLIGE MYNDIGHETER
	ANDRE FORHOLD?	ANDRE FORHOLD?			
NAVN PÅ AKTUELLE RÅDGIVERE SOM SKAL BRUKES I ARBEIDET:		NAVN PÅ AKTUELLE RÅDGIVERE SOM SKAL BRUKES I ARBEIDET:		NAVN PÅ AKTUELLE RÅDGIVERE SOM SKAL BRUKES I ARBEIDET:	



FASE 1: UTREDNING

I det øyeblikket gårdbrukerfamilien begynner å snakke høyt om ny driftsbygning, er utredningsfasen i gang. Med dagens kostnadsnivå vil en eventuell investering legge føringer for familien mer enn 20 år fram i tid. Det er et stort strategisk valg å ta. Derfor må brukerfamiliens mål for framtida være avklart og alle berørte må ha blitt hørt. For å ta riktige valg må alle forhold som påvirker drifta analyseres og utredes svært grundig.

FASE 1:

UTREDNING

I starten kan arbeidet med planleggingsprosessen virke overveldende. Del opp prosessen i valg mellom alternativ, så blir det straks mer overkommelig. Begynn med en åpen og god diskusjon i familien. Prat om hva dere som gårdbrukere er mest interessert i og hvilken hverdag familien ønsker.

Kartlegg ressursene på gården og hva de kan brukes til. Se også på ressurser som kan kjøpes eller leies i nærhet til gården. Et større ressursgrunnlag kan gi nye muligheter. Samtidig kan vedlikeholds- og investeringsbehov knytta til de ulike ressursene kartlegges. Dette kan for eksempel være grøfting av dyrkajord, planting i skogen og vedlikehold av våningshuset. Alt dette innarbeides i driftsplanen som skal lages senere.

I denne fasen bør det vurderes hvordan markedet for din produksjon forventes å utvikle seg framover. Det bør også tenkes gjennom hvordan produksjon og drift blir påvirket av endringer i rammebetingelsene.

Utred minst to alternative løsninger. Begge må være så gjennomarbeidet at de gir reelt grunnlag for valg av alternativ. Er dere ikke fornøyd, så begynn om igjen. Utred gjerne flere alternativ for å komme fram til de to beste.

Be sammen til et felles oppstartsmøte for prosjektet; involverte familiemedlemmer, eventuelle ansatte og alle aktuelle rådgivere rundt samme bord. Familien legger fram sine foreløpige planer. Rådgiverne får samme informasjon samtidig og kan gi de første innspillene. Dette er tidspunktet for å avklare hvilke oppgaver som må løses, hvordan arbeidsdelingen mellom dere og rådgiverne skal være, samt utarbeiding av fremdriftsplan for arbeidet.

Til slutt i fase 1 velges det ene alternativet det skal arbeides videre med.

Oppstartsmøte

- Alle aktuelle familie-medlemmer, ansatte og rådgivere inviteres
- Gårdbrukeren orienterer om status og tanker framover
- Oppgavefordeling
- Risikokartlegging
- Framdriftsplan
- Utveksling av kontaktinformasjon
- Møtereferat

FASE 1: Utredning

AVKLARING

HVA ER MULIG/HVA VIL VI?

- Familiens ønsker, behov, muligheter og premisser for et utbyggingsprosjekt kartlegges og diskuteres. Behov for økt kapasitet/kompetanse?
- Gjennomføringsevne diskuteres.
- Behov for innleid hjelp avklares.
- Økonomisk status og handlingsrom avklares.

RESSURSGRUNNLAG

- Kartlegging av gårdens ressurser og potensiale for utnytting, vedlikeholds- og investeringsbehov (jord, skog, utmark, husdyr, rettigheter/plikter, annen næring og privat).

BYGNINGER, IMEK, MASKINER OG REDSKAP

- Kartlegging av vedlikeholds- og investeringsbehov på bygg, tekniske innretninger, maskiner/utstyr.

KRAV FRA LEVERANDØRER OG KJØPERE

- Markedssituasjonen og markedsutsikter vurderes. Krav fra leverandører og kjøpere av varer kartlegges (bransjeutsikter, markedsadgang, leveransedyktighet, kvalitetssikkerhet, seriositet, langsiktighet).

EKSTERNE RAMMEBETINGELSER

- Alle andre rammebetingelser som ikke kan påvirkes direkte, vurderes. Hvilke politiske føringer kan forventes og hva kan forventes av endringer i lover, forskrifter, overordna planer? Forventa konsekvenser av klimaendringer, internasjonalt marked, råstofftilgang, forbrukeradferd?

FORELØPIGE PLANER

HVA ER MULIG/HVA VIL VI?

- Vi starter med å planlegge planleggingsprosessen.
- Det utarbeides foreløpige driftsplaner for de to mest aktuelle utbyggingsalternativene.

RESSURSGRUNNLAG

- De to mest aktuelle alternativene vurderes mer detaljert med tanke på ressursbehov og mulighet for leiejord.

BYGNINGER, IMEK, MASKINER OG REDSKAP

- Det utarbeides forprosjekttegninger og tilhørende kostnadsoverslag for de to mest aktuelle alternativene. Behov for IMEK, maskiner og redskap vurderes. Evt behov for oppgradering av eksisterende maskiner og andre bygninger vurderes spesielt.
- Hva skal utføres som egeninnsats, hva skal konkurranseutsettes og hvordan (entrepriseform)?

KRAV FRA LEVERANDØRER OG KJØPERE

- Både råvareleverandører og kjøpere av varer kontaktes for kartlegging og kostnadsberegning av evt krav i forhold til begge alternativene (krav til utforming av melkerommet, krav til porter for henting av dyr, stigning på adkomstveg, mm.)

EKSTERNE RAMMEBETINGELSER

- Forhåndskonferanse med kommunen iht. Plan- og bygningsloven gjennomføres for begge alternativene. Alle offentlige krav må da komme på bordet. El-tilførsel må ofte kartlegges spesielt. Landbruksmessige forhold kan gjerne avklares i eget møte (Jordloven, Konesjonsloven, Lov om dyrevelferd, Matloven, Husdyrkonsesjons-lovene med alle forskrifter og tilskuddsordninger).

ANDRE FORHOLD?

- Egne dokument settes inn etter behov.

NAVN PÅ AKTUELLE RÅDGIVERE SOM SKAL BRUKES I ARBEIDET:

FASE 1: Sjekkliste utredning

AVKLARING

- Alle aktuelle familiemedlemmer har lagt fram sine ønsker/premisser for ei utbygging og de er diskutert i fellesskap.
- Alle gårdens ressurser er kartlagt med tanke på unyttede potensiale, vedlikeholdsbehov og investeringsbehov.
 - Naturressurser
 - Bygningsmasse
 - Maskiner/ redskap/ IMEK
 - Husdyr
 - Personressurser/egeninnsats
 - Rettigheter/plikter
 - Annen næring
 - Privat
- Aktuelle leverandører og kjøpere av gårdens produkt er kartlagt og alle deres krav vedrørende kjøp/salg er kartlagt.
- Muligheter og begrensninger innenfor aktuelle lover, forskrifter, retningslinjer, tilskuddsordninger, arealplaner og andre styrende planer er kartlagt.
- Oppstartsmøte med familien og alle aktuelle rådgivere er gjennomført.
- De ulike oppdrag/arbeidsoppgaver er fordelt på aktuelle rådgivere.
- Familien har valgt de to mest aktuelle alternativene for videre planlegging.

FORELØPIGE PLANER

- Rammer for planleggingsprosessen er utarbeidet.
- Foreløpig driftsplan for to ulike alternativ er utarbeidet.
- Forprosjekttegninger og kostnadsoverslag er utarbeidet for begge alternativene (inkludert kostnadene med fremføring av veg, grunnarbeid, tilkopling av vann m godkjent kvalitet, avløp sanitærrør, tilstrekkelig el-tilførsel både i bygge- og driftsfasen, tilkoplingsgebyr, saksbehandlingsgebyr).
- Alle krav fra råvareleverandører og kjøpere for de to alternativene, med økonomiske konsekvenser, er innarbeidet i driftsplanene.
- De økonomiske konsekvensene av alle lover, forskrifter, retningslinjer, tilskuddsordninger, arealplaner og andre planer for de to alternativene er innarbeidet i driftsplanene.
- Gjennomført forhåndskonferanse med kommunen iht. Plan- og Bygningsloven for begge alternativene. (Behov for avklaring med: Helse-, brannvern-, arbeidsmiljø-, veg-, havne-, forurensnings-, sivilforsvaret, jordlov-, friluft-, kulturminne-, reindrifts-, kirkelig-, luftfarts-, bergverksmyndighet?)
- Gjennomført oppfølgingsmøte med kommunal landbruksforvaltning for begge alternativene iht. Jordloven, Konesjonsloven, Lov om dyrevelferd, Matloven, Husdyr-konesjonslovene med forskrifter og tilskuddsordninger.
- Innspill fra valgte rådgivere er mottatt og inngår i beslutningsgrunnlaget.
- Foreløpige driftsplaner, forprosjekttegninger og kostnadsoverslag er korrigert/ oppdatert iht. alle innspill.
- Entrepriseform er vurdert og valgt.
- Familien har valgt det mest aktuelle alternativet for detaljplanlegging.



FASE 2: BESLUTNING

Det beste alternativet skal nå detaljplanlegges. Bruk uavhengige rådgivere så langt det lar seg gjøre. Det er lett å få opp engasjementet for nye tekniske løsninger. Men driftsplanen er likevel det hjelpemiddelet som er viktigst for å kunne ta en god beslutning.

Om prosjektet ser så bra ut at det blir bygging, er det i denne fasen avtaler skal signeres. Finansiering inkludert byggelån, byggeleder, entreprenører, offentlige godkjenninger, leiejord og maskinsamarbeid, er eksempler på det som skal sikres.

FASE 2:

BESLUTNING

Nå skal det tas beslutning om bygging eller ikke. Det foreligger ett alternativ hvor det er laget foreløpige planer, både økonomiske og tekniske. Sørg for at planene blir mest mulig realistiske. De økonomiske planene må bygge på oppnådde resultat med dagens produksjon og økonomisk status. Vær nøye med å budsjettere både byggefasen og driftsfasen. Husk å ta med vedlikeholds- og investeringsbehov på gården for øvrig. Vurder likviditeten i byggetida spesielt. Det kan være behov for eget byggelån og to-måneders momsterminer.

Tekniske løsninger må detaljplanlegges og arbeidstegninger og anbudsgrunnlag må utarbeides. Det er i denne fasen premisene legges. Senere endringer kan medføre tilleggsregninger.

Velg entreprisform og bruk standardkontrakter som hører til. Krevende grenseganger mellom entreprenører kan unngås med totalentreprise. Med delte entrepriser kan det være lettere å avtale egeninnsats, men den løpende kontrollen kan bli mer omfattende.

Byggherreforskriften pålegger bonden som byggherre hovedansvaret for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA). For at entreprenører skal ta høyde for kostnadene med nødvendige tiltak, må det lages en SHA-plan som følger anbudsgrunnlaget.

I denne fasen bør finansiering avklares og alle nødvendige tillatelser innhentes. Både driftsbudsjettet og innhentede priser fra anbuds-konkurransen innarbeides i driftsplanen. Det samme gjelder finansieringskostnader og kostnader knyttet til tillatelser og godkjenninger. Økonomiske konsekvenser av krav fra råvareleverandører og kjøpere må også med. Driftsplanen må også vise økonomiske forhold knyttet til annen næring under samme organisasjonsnummer og private investeringsplaner for familien.

Fullstendig driftsplan utarbeides, tallene vurderes og det store valget kan tas: Skal vi bygge eller ikke?

Prosjekt møter underveis

- Alle aktuelle familie-medlemmer, ansatte og rådgivere inviteres.
- Gjennomgang av status, holder fremdriftsplanen eller er det behov for endring av planer?
- Sjekk at rådgiverne arbeider ut fra de samme forutsetningene.
- Gjennomgang av risikoområder – hvordan redusere risiko?
- Få innspill på viktige forhold som bør vektlegges i videre vurdering.

FASE 2: Beslutning

DETALJPLANLEGGING

UTARBEIDING AV DRIFTSPLAN

- Endelig driftsplan for det valgte alternativet skal nå utarbeides. Vurder egenfinansiering og eget arbeid spesielt. Revidert kostnadsoverslag innarbeides i planen.
- Send inn alle søknader til offentlige etater.
- Søk privat bank og/eller IN om finansiering.

DETALJERT PRODUKSJONSPLANLEGGING

- Produksjonsopplegget for det valgte alternativet skal nå detaljplanlegges.
- Forproduksjon/behov for leiejord?, behov for oppbygging/tilpasning av buskap?, kalvingstidspunkt?, behov for økt kapasitet/kompetanse?

DETALJPLANLEGGING AV TEKNISKE LØSNINGER

- Dersom delt entrepris er valgt, skal nå arbeidstegninger og anbudsgrunnlag utarbeides. Viktige krav til bygget må spesifiseres, som isolasjon, ventilasjon, golv, materialvalg, utforming, innredning osv.
- Anbudsgrunnlag utarbeides inkludert valg av kontraktsstandard. Husk også byggherres ansvar for HMS (byggherreforskriften). SHA-plan må utarbeides og sendes med anbudsgrunnlaget.
- Anbudskonkurranse gjennomføres.

AVKLARINGSRUNDE

- Behov for kvotekjøp, salgskontrakter.

SØKNADER

- Søknad om byggetillatelse, omdisponering av jord, avkjørsel, vann og avløp, strøm, ansvarsretter, mattilsyn, arbeidstilsyn m.fl.

ANDRE FORHOLD?

- Egne dokument settes inn etter behov.

KONTRAKTSKRIVING

UTARBEIDING AV DRIFTSPLAN

- Alle forslag til kontrakter utarbeides.
- Finansiering avklares.
- Forsikring avklares.

DETALJERT PRODUKSJONSPLANLEGGING

- Evt. avtaler om kjøp av dyr, inngås.
- Evt. jordleiekontrakter, inngås.
- Evt. kvotekjøp sikres innen fristen.
- Evt. avtaler om salg av varer, inngås.

DETALJPLANLEGGING AV TEKNISKE LØSNINGER (VED DELT ENTREPRISE)

- Evt. avtale med byggekonsultør inngås.
- Avtaler med entreprenører inngås etter at alle andre vilkår er avklart og innfridd.

AVKLARINGSRUNDE

- Alle offentlige tillatelser er OK.

NAVN PÅ AKTUELLE RÅDGIVERE SOM SKAL BRUKES I ARBEIDET:

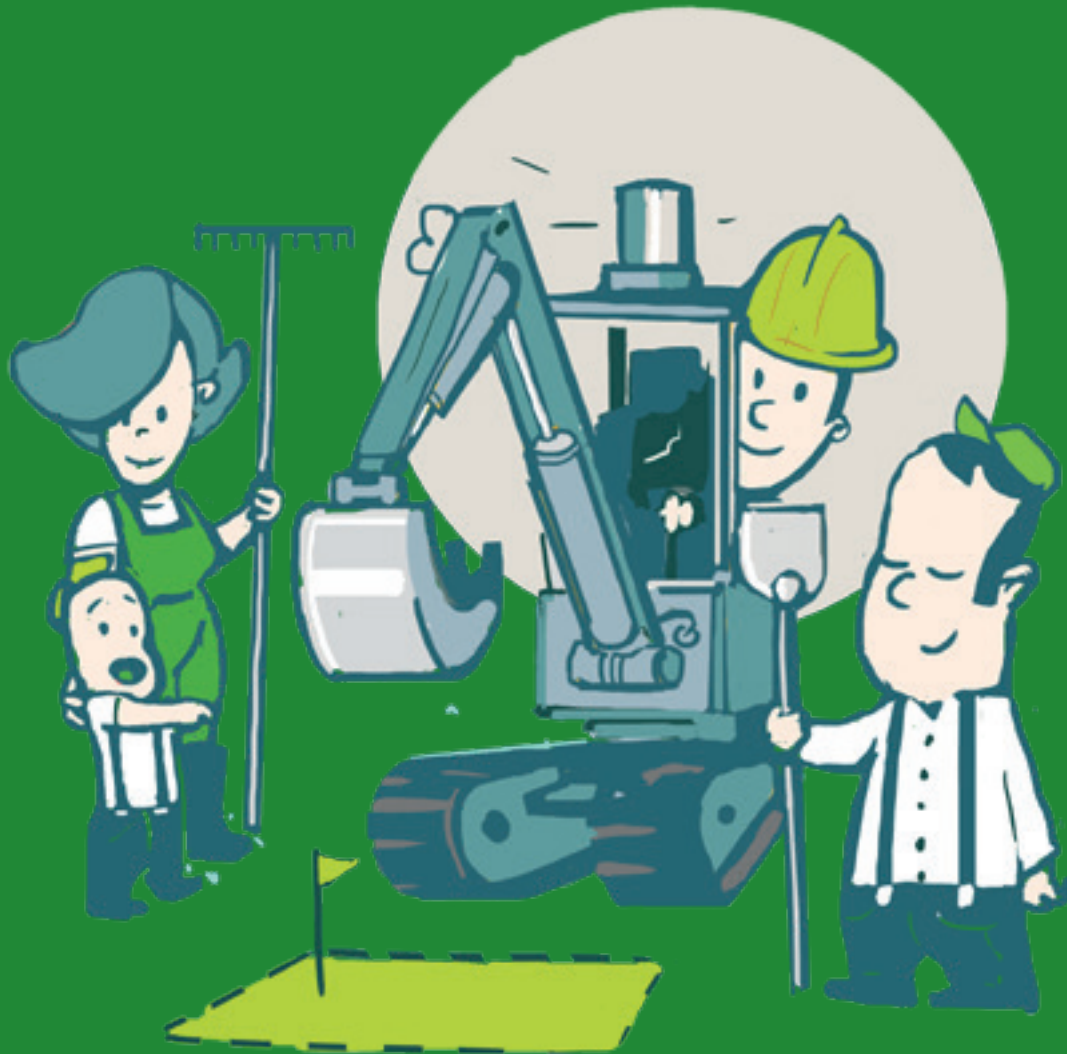
FASE 2: Sjekkliste beslutning

DETALJPLANLEGGING

- Endelig driftsplan er klar – følgende er innarbeidet i den tallmessige delen:
 - Dagens drift og økonomi er lagt til grunn.
 - Ønska utnytting av alle gårdens ressurser.
 - Kostnadsoverslag byggeprosjektet.
 - Vedlikeholdsbehov og investeringsbehov for gårdens øvrige ressurser: jord, skog, utmark, bygninger, maskiner, redskap, IMEK, husdyr, annen næring og privat.
 - Behov for personressurser/kompetanseøkning.
 - Tilstrekkelig økning i faste kostnader.
 - Renteøkning.
 - Skatte- og avgiftsmessige konsekvenser.
- Endelig driftsplan – følgende er kommentert i tekstdelen:
 - Alle forutsetninger i den tallmessige delen (familiens planer, beskrivelse av dagens situasjon, beskrivelse av byggeprosjektet, arealgrunnlag, oppbygging av buskap, ekstra vedlikehold og investeringer utenom hovedprosjektet, finansiering, rentenivå, gjennomføringsevne, evne til å tåle uforutsette kostnader, risikofaktorer og risikoreduserende tiltak).
 - Likviditet i byggetida (mva, byggelån, driftskapital).
 - Eget arbeid (realistisk kombinert med eksisterende drift).
- Risikofaktorer og risikoreduserende tiltak.
- Detaljtegninger/arbeidstegninger er utarbeidet.
- Kostnadsoverslaget er oppdatert og følgende er med:
 - Uforutsette kostnader (avhengig av entrepriseform).
 - Byggelånsrenter.
 - Off. gebyr, tilkopl.gebyr (EL, veg, vann, avløp).
- Anbudsgrunnlag er utarbeidet.
 - Utforming avhengig av entrepriseform.
 - Viktige kvaliteter og bygningsdetaljer er spesifisert.
 - SHA-plan er utarbeidet og vedlagt anbudsgrunnlaget.
- Anbudskonkurranse gjennomført og entreprenør(er) valgt etter vurdering av innkomne tilbud.
- Innspill fra alle engasjerte rådgivere er mottatt og inngår i beslutningsgrunnlaget.
- Alle søknader til offentlige etater er innsendt.
- Søknad(er) om finansiering er innsendt.

KONTRAKTSKRIVING

- Kontrakter er utarbeidet og alle evt grensesnitt mellom entreprenører er vurdert.
 - Finansiering er innvilget og alle evt. krav er innfridd.
 - Forsikring er OK/evt. tilleggsdekninger er vurdert (bygg under oppføring, utvidelse av buskap, varelager, nye maskiner/redskap).
 - Alle nødvendige avtaler for ny drift er på plass (råvareleverandører, leiekontrakter jord, kjøp av dyr, kvote, salgsavtaler).
 - Alle offentlige tillatelser er mottatt.
 - Alle garantistillelser foreligger.
- Hvis ikke alt er OK: STOPP!!!**
Hvis alt er OK: Iverksett!
- Alle kontrakter signeres av partene.



FASE 3: GJENNOMFØRING

Endelig i gang! Nå må familiens arbeidsinnsats brukes med fornuft. Ikke overvurder hvor mange timer utover normal arbeidsdag familien har til rådighet. Prioriter heller daglig drift og gjør en skikkelig jobb med tilpasning til nytt produksjonsomfang.

Godt planlagt er halvt gjennomført sies det. Ikke vær redd for å bruke tid på byggemøter, både før og under byggeprosessen. Forhåpentlig blir bygget oppført som planlagt. Etter bygging er det viktig å gjøre opp ny status og korrigere driftsplanen. Med nytt bygg og ny gjeld er det viktigere enn noen gang å bruke driftsplanen til styring av drifta.

FASE 3:

GJENNOMFØRING

Selve gjennomføringsfasen vil kreve mye av brukerfamilien. Det er naturlig at hovedfokuset blir på bygginga, men vi gjentar hvor viktig det er at den ordinære drifta blir godt ivaretatt.

Selve byggeprosjektet gjennomføres etter avtale, som planlagt og kontraktsfesta. Det vil alltid dukke opp noe som ikke var planlagt. Byggemøter holdes etter behov, og det skrives referat og signeres på nytt om det fattes nye beslutninger.

Bygget skal det være ferdig før dere overtar. Ferdigattest fra kommunen skal foreligge. Mindre vesentlige mangler kan aksepteres, men sluttutbetaling skal aldri skje før:

- Ferdigattest foreligger.
- Absolutt alle mangler er retta.
- FDV-dokumentasjon er fremlagt av entreprenør(ene).
Dette er grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av det ferdige bygget og inneholder blant annet et oppdatert sett tegninger av bygget slik det faktisk er bygd, informasjon om alle leverandører som er benyttet og alle viktige produkt (malingskoder, flistyper, takplater mm.)
- Testprotokoller for alt installert teknisk utstyr foreligger.
Leverandørene skal selv prøve ut det de har montert og dokumentere at det fungerer.

På avslutningsmøtet deltar alle som har bidratt i prosjektet for felles evaluering og planlegging av videre drift. Driftsplanen bør nå revideres slik at den blir oppdatert i forhold til hva som faktisk har skjedd. Etablring av «Gårdsråd» bør vurderes. Et gårdsråd er sammensatt av personer med relevant kompetanse, som vil dere vel og som tør å komme med innspill til drifta.

Nå står bygget her! Vi håper prosessen har gått bra og at dere lykkes med produksjonen i ny driftsbygning.

Avslutningsmøte

- Alle aktuelle familie-medlemmer, ansatte og rådgivere inviteres.
- Byggeprosjektet evalueres.
- Planer legges for videre drift – innspillene innarbeides ved revidering av driftsplanen.
- Gårdsråd etableres.

FASE 3: Gjennomføring

BYGGING

BYGGEPROSJEKTET PÅGÅR

- Byggeregnskap og timelister for eget arbeid føres løpende. Likviditet og finansieringsbehov for gjenstående arbeid, vurderes løpende.
- Sluttutbetaling gjennomføres når bygget er overtatt iht. kontrakt og absolutt alle mangler er utbedret.

LØPENDE LANDBRUKSPRODUKSJON

- Den ordinære drifta skal gå sin gang mest mulig uforstyrret i byggeperioden. Samtidig må nødvendige tilpasninger gjøres slik at ny produksjonen kommer i gang så snart som mulig i nytt bygg. Er egen rekruttering tilstrekkelig eller bør det kjøpes dyr? Må kalvingstidspunktene tilpasses ny produksjon?

TEKNISKE FORHOLD

- Byggeprosjektet gjennomføres iht. kontrakt(er), inkludert byggemøter, byggekontroll, fremdriftsplan og utbetalinger til entreprenør(er).
- FDV-dokumentasjon må legges fram.
- Testprotokoller for nytt teknisk utstyr må legges fram.

RÅVARELEVERANDØRER OG KJØPERE

- Evt endringer i planer må godkjennes av råvareleverandører og kjøpere.

OFFENTLIGE MYNDIGHETER

- Brukstillatelse.
- Ferdigattest.

LANDBRUKSPRODUKSJON

BYGGEPROSJEKTET PÅGÅR

- Finansiering revurderes, både driftskapital og langsiktig finansiering bør nå tilpasses ordinær drift.
- Bruk av arbeidskraft, kompetanse, ferie/fritid/avløsning bør nå komme på plass i forhold til ordinær drift.
- Driftsplanen revideres.
- Gårdsråd etableres.

LØPENDE LANDBRUKSPRODUKSJON

- Produksjonsnivå (avling, avdrått) OK?

TEKNISKE FORHOLD

- Innkjøring av nytt bygg og nytt utstyr.
- Ett-års reklamasjonsbefaring gjennomføres.
- Evt. krav/reklamasjoner sendes skriftlig til entreprenør(ene).
- Både vedlikehold og investeringer i nytt teknisk utstyr gjennomføres etter driftsplanen.

RÅVARELEVERANDØRER OG KJØPERE

- Løpende tilpasning av drifta til endrede krav fra råvareleverandører og kjøpere.

OFFENTLIGE MYNDIGHETER

- Løpende tilpasning av drifta til gjeldende/kommende rammebetingelser.

NAVN PÅ AKTUELLE RÅDGIVERE SOM SKAL BRUKES I ARBEIDET:

FASE 3: Sjekkliste gjennomføring

BYGGING

- Ordinær landbruksproduksjon følges opp.
- Kvalitetskontroll av utført arbeid utføres løpende.
- Fremdriftsplan følges.
- Møter med entreprenører (byggemøter).
- Endringskrav behandles underveis som avtalt.
- SHA koordineres iht. plan.
- Utbetaling til entreprenørene iht. kontrakt og utført arbeid (kontrolleres).
- Byggeregnskap føres løpende.
- Timelister på eget arbeid føres løpende.
- Likviditet/resterende finansieringsbehov vurderes løpende.
- Buskap bygges opp iht. plan.
- Bygget er grundig kontrollert og vurdert tilstrekkelig ferdig til å overtas, evt med mangelliste med frist for oppretting. Dersom utbedring av evt mangler hindrer full produksjon i bygget, bør det ikke overtas. Ferdigattest er gitt av kommunen.
- FDV-dokumentasjon er fremlagt av entreprenør(ene).
- Testprotokoller for alt nytt teknisk utstyr foreligger.
- Byggherre har tegna forsikring for hele bygget.
- Bankgarantier for reklamasjonstida er mottatt.
- Slutfaktura er grundig kontrollert.
- Slutfakturaen betales etter at absolutt alle mangler er retta.
- Evt byggelån er konvertert til nedbetalingslån.

LANDBRUKSPRODUKSJON

- Produksjonsnivå, avling, avdrått er OK.
- Arbeidskraft, tidsbruk, kompetanse, ferie/ fritid/ avløsning er OK.
- Driftskapital og langsiktig finansiering er OK.
- Ett-års reklamasjonsbefaring er gjennomført. Evt krav/reklamasjoner er innsendt skriftlig.
- Revidert driftsplan er utarbeidet.
- Løpende vedlikehold gjennomføres iht. planen.
- Investeringer i maskiner, redskap, IMEK gjennomføres iht. planen.
- Avslutningsmøte/evalueringsmøte er gjennomført.
- Gårdsråd er etablert for videre drift.

FORKORTELSER:

FDV	Forvaltning, drift og vedlikehold
HMS	Helse, miljø og sikkerhet
IMEK	Innendørsmekanisering
IN	Innovasjon Norge
SHA	Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

AVSENDERINFORMASJON:

Innovasjon Norge Sør-Trøndelag
Postboks 6109, Sluppen,
7435 Trondheim

Besøksadresse: Erling Skakkes gt 33, 7013 Trondheim
Telefon: 73 87 62 70
E-post: sortrondelag@innovasjon norge.no