

Horve Ungdomssenter - Nybygg

Til: Normisjon Rogaland, ved regionårsmøte 18.04.26

Fra: Styre for Horve Ungdomssenter og regionstyret Normisjon Rogaland.

Sak til behandling: Budsjett, finansieringsplan og byggestart.

Saksbehandling siden regionårsmøte våren 2025

- ✓ Med bakgrunn i at regionårsmøtet våren 2025 vedtok å utsette byggestart med 1 år, besluttet styre for Horve Ungdomssenter i møte 11. juni 2025 at en var tjent med å gå i dialog med Grude Bygg i den hensikt å se om det var mulig å fremforhandle en kontrakt på et nytt bygg med bakgrunn i foreliggende indikativt tilbud på kr. 26 mill. Regionstyret gav sin tilslutning til dette i møte 9. september 2025.
- ✓ Regionstyret godkjente i samme møte å ansette Siv Camilla Ottesen i en 2 års prosjektstilling som innsamlingsleder.
- ✓ Etter vedtaket 11. juni 2025 kom det i august forespørsel fra Horve Ungdomssenter til byggekomiteen, ved styrets leder Toralf Hetland, om det var mulig å dele opp byggearbeidene. Konklusjon etter å ha drøftet saken med Grude Bygg, var at dette var mulig og greit for deres del. Imidlertid måtte en drøfte eventuelle konsekvenser ved en pause mellom 1. og 2. byggetrinn.
- ✓ Styre for Horve Ungdomssenter besluttet 13. november å fremforhandle en to-delt kontrakt på nybygget.
 - Kontrakt 1 – Tett råbygg
 - Kontrakt 2 – Kompletterende arbeider til ferdig bygg.
- ✓ Byggekomiteen fikk i oppdrag å legge frem ny sak for styre 2. februar 2026 som vedtok å gå for denne utbyggingsmodellen og fremlagte budsjetter.
- ✓ Saken ble behandlet i regionstyremøte 11. februar 2026 som vedtok at saken skulle tas opp til behandling på regionårsmøtet 18. april 2026.

Foreliggende tilbud fra Grude Bygg

Tett Råbygg, tilbudt pris kr. 13 460 000 eks. mva.

Kontraktssum tett råbygg kr. 12 792 400 eks. mva.

Kompletterende arbeider til ferdig bygg, tilbudt pris kr. 12 900 000 eks. mva.

Kontraktssum kompletterende arbeider til ferdig bygg, kr. 13 542 400 eks. mva.

Kontraktssummer nybygg Grude Bygg, kontrakt 1 og 2 kr. 26 334 800 eks. mva.

Med hensyn til totalbudsjett for byggearbeidene se oppstilling i nedenstående.

Budsjett Horve Ungdomssenter Nybygg				
Pr. 21.02.26				
Beskrivelse av arbeider		Totaltbudsjett	Kontrakt 1	Kontrakt 2
Grude Bygg AS				
Tilbud Råbygg		13 460 000	13 460 000	
Tilbud arbeider til ferdig bygg		12 900 000		12 900 000
Budsjettert prisstigning fra 15.02.26 til 01.12.26		584 800	292 400	292 400
Reguleringer kontrakssum		-610 000	-960 000	350 000
Kontrakt Grude Bygg eks mva		26 334 800	12 792 400	13 542 400
MH Graving AS og Sømme skytebas		800 000	800 000	
Lyse EL-nett		500 000	500 000	
Dugnad, kostnader til materiell og maskiner		827 100	327 100	500 000
Byggherrekostnader, inkl. påløpte kostnader		3 117 000	1 111 000	2 006 000
Sum		31 578 900	15 530 500	16 048 400
Risiko/usikkerhet og uforutsette kostnader	5 %	1 578 945	776 525	802 420
Total sum prosjekt eks mva		33 157 845	16 307 025	16 850 820
Total sum prosjekt inkl. mva		41 447 306	20 383 781	21 063 525
Forutsetninger:				
1. Det forutsettes at det ikke skal betales mva. Bekreftes av revisor.				
2. Kostnader til innsamlingsleder ligger inne i budsjettet.				
6. Inventar er ikke inkludert i prisen, forutsetter i utgangspunktet at en bruker det en har				

Dugnad og forhandlinger med MH Graving AS og skytebas Olav Sømme.

Foreliggende budsjett baseres seg på at det skal utføres et betydelig dugnadsarbeid i forbindelse med reising av råbygget. Det er imidlertid ikke bare å gå i gang med dugnadsarbeider slik det var i tidligere tider. Mange typer arbeid er ansvarsbelagt i henhold til myndighetskrav og vi må derfor samarbeide med firma som påtar seg å stå som ansvarlig utførende for arbeidene overfor offentlige myndigheter. Grave og sprengningsarbeidene er ansvarsbelagt, og det er derfor innledet samarbeide med MH Graving og skytebas Olav Sømme. Horvevenn Ove Oaland som arbeider for MH Graving AS er krontappen i dette samarbeidet.

Byggekomiteens vurdering

Sett fra et perspektiv om rasjonell drift av en byggeplass og optimal kostnadskontroll så kan en stille spørsmål ved om det er riktig å gå for en slik delt utbyggingsmodell. Byggekomiteen ser at det finnes både for- og motforestillinger:

Forhold som taler mot en slik utbyggingsmodell:

- ✓ Skulle det bli en stopp i arbeidet mellom slutføring av kontrakt 1 og bestilling av arbeidene i kontrakt 2 kan det påløpe prisstigning.
- ✓ Det kan bli en pause i byggearbeidene i en stillstandsperiode som kan oppfattes negativt, men kan også anspre til ekstra dugnadsinnsats.

- ✓ Normalt kan en få opp- og nedrigging to ganger ved en slik utbyggingsform, men i dette tilfellet stiller Horve med fasiliteter som garderobe, toalett/vask og spiserom slik at en ikke vil få opp- og nedrigging to ganger eller en rigg som står og drar på seg løpende kostnader i en ventetid. Til dette kommer i tillegg at tett råbygg med definert grensesnitt representerer avsluttede arbeidsoperasjoner og det er ikke fare for skader på bygget i en eventuell stillstandsperiode.

Forhold som kan borge for at en slik modell er forsvarlig.

- ✓ Grude Bygg stiller seg positive til en slik modell.
- ✓ Utenom eventuell prisstigning vil Grude Bygg ikke kreve dekket ekstra kostnader, men de tar forbehold om endring i myndighetskrav.
- ✓ Det gir åpning for større andel dugnadsinnsats om en klarer å engasjere dugnadsgjenger med nødvendige ferdigheter og kompetanse.
- ✓ Ifølge innsamlingskomiteen vil en oppstart av arbeidet gjøre det lettere å samle inn midler.
- ✓ Det blir lettere å be om rentefrie lån når arbeidene er i gang.

Innstilling fra Byggekomiteen.

Byggekomiteen behandlet saken 15. januar 2026.

Etter en samlet vurdering – sett ut fra en teknisk og driftsmessig gjennomføring av prosjektet, så har byggekomiteen konkludert med at en slik modell ved denne utbyggingen er forsvarlig.

Hva angår den finansielle risiko og sikring så ligger det ikke til byggekomiteens mandat å forestå finansiering av bygget.

Fra innsamlingskomiteen

Videre arbeide for innsamling av midler til nybygget.

Status innsamling

Det er ved utgangen av 2025 samlet inn og gitt løfte om midler på ca. kr. 10 mill.

I tillegg er det disponible midler fra salg av Hana Bedehus på kr. 5 mill.

Regionårsmøtet i 2023 vedtok at det skulle samles inn kr. 20 mill. før byggestart kunne besluttes og midler for salg av Hana Bedehus skulle ikke regnes inn i denne summen. Skal en følge dette vedtaket så mangler vi i dag ca. kr. 10 mill. for å oppnå byggestart. Dette vedtaket var basert på en kalkyle på kr. 30 mill. og kontrahering av komplett bygg. Med det grunnlaget som er presentert over er det totale budsjettammen på kr. 33,15 mill. inklusive lønnsutgifter til Siv Camilla i 2 års prosjektstilling som innsamlingsleder, samt andel av påløpte kostnader.

Rentefrie lån

En ser for seg å gå ut med en aksjon for å få rentefrie lån fra Horve-venner for en periode på 3-5 år dersom en får vedtak om byggestart på regionårsmøtet i april.

Målsetting rentefrie lån: **kr 7,0 mill.**

Finansieringsplan

Innsamlet pr 31.12.25 (kr 7,5 mill. på konto og lovnad på kr 2,5 mill.)	kr	10,0 mill
Salg Hana bedehus	kr	5,0 mill
Målsetting rentefrie lån	kr	7,0 mill
<u>Målsetting innsamlede midler (**)</u>	<u>kr</u>	<u>11.15 mill</u>
<u>Total finansiering</u>	<u>kr</u>	<u>33,15 mill</u>

(** For å ha mulighet til å kunne bestille kontrakt 2 og få til en kontinuerlig byggeprosess til ferdig bygg, ber en regionårsmøte om fullmakt til å ta opp et byggelån i perioden en trenger for å samle inn eventuelt resterende beløp.

Ut fra erfaringene fra bygging av internat på Horve anslår vi det som realistisk at 50 % av de rentefrie lånene blir ettergitt som kan gi oss kr. 3,5 millioner. Dersom denne forutsetningen holder, må det samles inn totalt: **Kr. 14,65 millioner i tillegg til det som er samlet inn pr. dato.**

Styret for Horve Ungdomssenter legger til grunn at hele bygget skal fullfinansieres ved innsamlede midler slik at en unngår dyr lånefinansiering som vil belaste driften med avdrag på nedbetaling av lån og renter på Horve fremover.

Dersom en legger til grunn en tidsramme på 2 år på innsamling av resterende midler, dvs. de 2 årene innsamlingslederen er engasjert, regnet fra 1. februar 2026 til 1. februar 2028, kan det oppstå en utfordring. Kontinuerlig bygging, dvs. ikke pause mellom 1. og 2. byggetrinn tilsier ferdigstillelse november 2027.

Dette betyr at en i mars 2027 - ved ferdigstillelse av kontrakt 1, kan mangle finansering på deler av kontrakt 2 og en står da over for to valg:

1. Vente med 2. byggetrinn til dette er fullfinansiert ved innsamlede midler og rentefrie lån.
2. Ta opp et midlertidig byggelån til manglende midler er samlet inn.

En kan ikke bestille arbeider uten at entreprenøren er sikret oppgjør for sine arbeider – da gjør en noe som er ulovlig og vi vil ikke få godkjenning fra revisor på at finansiering er sikret ved midler på konto.

Styret for Horve Ungdomssenter og regionstyret ber regionårsmøte om godkjenning på bestilling av Kontrakt 1 – Råbygg og senere Kontrakt 2 – Kompletterende arbeider til ferdig bygg på følgende betingelser:

Kontrakt 1 - Råbygg

- ✓ Arbeidene kan bestilles når gaver og lovnad på gaver kr. 10 mill. er sikret og tilgjengelige på konto.
- ✓ Midler fra salg av Hana Bedehus på kr. 5 mill. er sikret og tilgjengelige på konto.
- ✓ Resterende midler opp til budsjett på kr. 16 307 025,- dvs. ca. kr. 1,3 mill. er samlet inn, alternativt at det er gitt rentefrie lån for deler eller hele beløpet.
- ✓ Revisor avgir erklæring på at finansiering er sikret.
- ✓ Revisor har bekreftet at det ikke skal betales mva. på nybygget.

Kontrakt 2 – Kompletterende arbeider til ferdig bygg

- ✓ Arbeidene kan bestilles når det er samlet inn minimum kr. 24 mill. inklusive kr. 5 mill. for salg av Hana Bedehus og eventuelle rentefrie lån.
- ✓ Resterende udekket beløp opp til fullfinansiering kr. 9,15 mill. skal være dekket i sum av innsamlede midler, rentefrie lån eller et kortsiktig banklån til en har samlet inn nok midler til at det kortsiktige lånet er nedbetalt.
- ✓ Revisor avgir erklæring på at finansiering er sikret.

Sandenes 23.02.26

Arnvid Nordstrand
Leder Byggekomiteen

Toralf Hetland
Styreleder Horve Ungdomssenter