

VEDLEGG TIL SAK 6

STYRETS REDEGJØRELSE VEDRØRENDE BYGGEPROSJEKT OG ØKONOMI

INNLEDNING

Styret vedtok i september 2021 et byggeprosjekt som omfatter rehabilitering av Framhuset og Låven. Prosjektet ble iverksatt i oktober 2021, og siden har det vært lagt ned et omfattende dugnadsarbeid ved siden av at det er kjøpt tjenester og varer fra entreprenører og leverandører. Underveis har det i sum kommet på relativt store ekstrakostnader til tiltak som i utgangspunktet ikke var en del av byggeprosjektet, og HHLs regnskapsfører Hans S. Gjone har forut for årsmøtet derfor stilt spørsmål ved om HHLs likviditet er i fare, samt ved flere av styrets beslutninger og disposisjoner.

Det er forståelig at slike spørsmål blir stilt, og det er naturlig at årsmøtet blir informert. I dette dokumentet gir styret sin redegjørelse for situasjonen. Vi har forsøkt å holde redegjørelsen kort, men likevel så detaljert at den forhåpentlig gir tilfredsstillende svar på de spørsmålene som er reist og et tilfredsstillende grunnlag for årsmøtet til å gi styret de tilbakemeldinger som årsmøtet måtte ønske.

BAKGRUNN

Etter 35 års drift uten tyngre vedlikehold var behovet for rehabilitering av Bygdetunet åpenbart. Styret har – med vekslende personsammensetning – gjennom flere år arbeidet med planer om en rehabilitering og en løsning for finansiering. Etter årsmøtet 2021 stilte likevel det nye styret spørsmål om rehabiliteringsplanene var for ambisiøse.

Det ble derfor tatt fram en alternativ løsning som ble vedtatt i styremøtet 7. september 2021. Styret ønsket å starte arbeidene slik at Tunet kunne åpne etter pandemien med oppgraderte lokaliteter, ny giv og nye og forbedrede inntjeningsmuligheter. Det var derfor et premiss at byggeprosjektet skulle kunne avsluttes innen våren 2022.

Prosjektet ble lagt fram som to hovedprosjekter for henholdsvis Framhuset og Låven. Førstnevnte hovedprosjekt omfattet utelukkende en fastprisavtale med entreprenør. Sistnevnte hovedprosjekt omfattet en rekke delprosjekter, hvor noe var på fastpris, men vesentlige deler måtte budsjetteres etter anslag, så langt mulig på grunnlag av tilbakemeldinger fra entreprenører og leverandører.

Videre hadde delprosjektene knyttet til Låven til dels ulik prioritet. Delprosjekter med lav prioritet og uten avhengigheter til øvrige delprosjekter, kunne derfor utgå, dersom det skulle vise seg at de ikke kunne finansieres, f.eks. på grunn av overskridelser i andre delprosjekter.

Byggeprosjektet med de to hovedprosjektene var på kostnadssiden dermed budsjettert slik:

| Hovedprosjekt | Kostnad eks. mva. | Kostnad mva. | Kostnad inkl. mva. |
|---------------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| Framhuset (fastpris) | 560 000 | 140 000 | 700 000 |
| Låven (fastpris + anslag) | 1 967 500 | 491 875 | 2 459 375 |
| Summer | 2 527 500 | 631 875 | 3 159 375 |

HHL hadde fått en bevilgning til rehabilitering av kjøkkenet på kr. 400 000 fra Sparebankstiftelsen DNB. Anders Jahres Humanitære Stiftelse, Bess Jahres Stiftelse, Stiftelsen Martha og Arve Kværnums Minnefond og Larviksbanken hadde til sammen bidratt med kr. 162 000. I 2021 mottok HHL også et storslagent tilskudd fra Larvik kommune på kr. 1 500 000. Fra tidligere hadde styret vedtak om å bruke inntil kr. 550 000 av egne midler til Framhuset.

Med dette fantes *finansiering for inntil kr. 2 612 000.*, som vist i tabellen på neste side. I tillegg forutsatte styret finansiering av mva. gjennom et kortsiktig banklån i påvente av mva.-refusjon.

| Spesifikasjon | Beløp |
|---|------------------|
| Larvik kommune | 1 500 000 |
| Sparebankstiftelsen DNB (øremerket kjøkken) | 400 000 |
| Andre tilskudd | 162 000 |
| Egne midler | 550 000 |
| Summer | 2 612 000 |

Siden rehabiliteringsplanene i en tidligere fase hadde vært vesentlig større, hadde det pågått en prosess for å søke tippemidler og midler fra Gjensidigestiftelsen, og for å overholde søknadsfrister og for ikke å brenne bruer for tidlig, var slike søknader sendt. Men siden styret nå fant at finansieringen var tilstrekkelig for øyeblikkelig oppstart og dermed ferdigstillelse våren 2022, valgte styret å trekke disse søknadene. Her kunne HHL fått ytterligere støtte, men siden det ikke ytes støtte til oppstartede prosjekter, ville det ikke vært mulig med øyeblikkelig oppstart, og i ytterste konsekvens ville oppstart først blitt høsten 2022. Med vesentlige bevilgninger fra tippemidler og Gjensidigestiftelsen, ville HHL også måtte utvide prosjektet og gjennomføre flere tiltak enn de tiltakene som styret ønsket å gjennomføre. Hadde HHL *ikke* blitt tilstått støtte, ville ytterligere tid og inntjeningsmuligheter vært tapt.

Lagets medlemmer ble orientert om styrets prosjektplan og rammene på medlemsmøte 9. september 2021 og i Fredagsposten dagen etter. Styrets prosjektplan var vesentlig nedskalert sammenliknet med hva lagets medlemmer tidligere hadde fått presentert, men medlemsmøtet uttrykte en positiv innstilling til de nye planene.

GJENNOMFØRING – MED VEKT PÅ AVVIK FRA PLANENE

Arbeidet med Framhuset skulle i utgangspunktet prioriteres, men måtte utsettes på grunn av forsinket levering av vinduer. Da ble i stedet arbeidene med Låven forsert. Dette førte til at arbeidene med Låven stort sett er ferdigstilte, og i og med at koronarestriksjonene nå har falt bort, er det dermed allerede mulig for HHL å tjene penger på utleie. Framhuset er nå under rehabilitering, og vinduene er nå levert og lagret i pølsekiosken, klare til montering.

Tidlig i arbeidet med Låven viste det seg nødvendig å forsterke enkelte av bærekonstruksjonene. Dette ble utført som timearbeid av John Grønstad, som det allerede var inngått avtaler med om Framhuset (fastpris) og annet timearbeid i Låven. På grunnlag av spesifikasjonene i fakturaene fra Grønstad, ser det ut til at forsterkningene har kostet kr. 231 430 inkl. mva., noe som altså representerer en uforutsett overskridelse.

Omkring oppstart fikk HHL også *purring* på gjennomføring av pålegg fra det stedlige el-tilsynet, knyttet til mangelfull internkontroll og manglende jording av elektriske anlegg m.v. HHL hadde fått påleggene etter et systemrettet tilsyn utført 22. mars 2021. Påleggene hadde blitt oversendt til en leverandør, men de hadde ikke blitt gjennomført, og kostnadene var ikke tatt inn i noen budsjetter, muligens fordi det var antatt at kostnadene ville være begrenset. Det ble nå naturlig å inkludere gjennomføring av påleggene sammen med det øvrige elektriske arbeidet i Låven, som Sommerfelt Elektro AS skulle stå for. I samarbeid med Sommerfelt Elektro AS ble det laget en felles tiltaksplan for alt det elektriske arbeidet, slik at alle behov skulle bli dekket til lavest mulig total kostnad. Det lar seg derfor ikke gjøre å si nøyaktig hvilke overskridelser påleggene medførte, men styrets beste anslag er kr. 62 500 inkl. mva.

Siden Tunet kun har elektrisk oppvarming, betyr strømprisene mye for lagets økonomi. Da strømprisene gikk i været, ble det besluttet å installere ei ekstra varmepumpe og internmalere utenom det som opprinnelig var planlagt.

Styret forutsatte at hele byggeprosjektet ville kvalifisere som grunnlag for mva.-kompensasjon. Her har styret tatt feil. Forskrift om merverdiavgift-kompensasjon for frivillige organisasjoner § 6 b) fastsetter at det ikke ytes kompensasjon for «ny -, på - og ombyggingskostnader for bygg, anlegg eller annen fast eiendom som ikke anses som drifts- og vedlikeholdskostnader». Deler av Låveprosjektet vil

derfor ikke kvalifisere til mva.-kompensasjon. Her er det foreløpig usikkerhet omkring tallene, men Hans S. Gjone har nylig antydnet en mulig mva.-kompensasjon på mellom kr. 400 000 og kr. 500 000,-.

I sum gir dette overskridelser på drøye kr. 300 000, som vesentlig har vært uforutsette. Dertil kommer feilkalkulert mva.-kompensasjon, som i skrivende stund kan anslås til kr. 200 000, men med en viss feilmargin.

Disse overskridelsene kompenseres et godt stykke på vei av innsparinger i Låveprosjektet. I noen tilfeller har det blitt valgt løsninger som har blitt billigere enn det som var kalkulert i utgangspunktet, og noen lavt prioriterte delprosjekter har blitt sløyfet. Her kan nevnes at det ikke er iverksatt bygging av gjerde rundt eiendommen eller dørutskifting i rømningsveier. Sliping av terrassen er heller ikke iverksatt, og kostnader knyttet til avfallstømming på Grinda har blitt lavere enn forutsatt. Det har vært stor og avgjørende dugnadsinnsats fra mange medlemmer, og i tillegg har HHL mottatt sponsorgaver i det stille og i det åpne.

Leverandørene Sommerfelt, Grønstad, Larvik Rørhandel og Vestfold Gulvservice er anmodet om forsert fakturering, for at styret til årsmøtet skal kunne legge fram et treffsikkert totalregnskap for byggeprosjektet. Det vil da bare være fastprisavtaler som gjenstår, slik at usikkerheten bare vil være knyttet til størrelsen på mva.-kompensasjonen.

En foreløpig oppstilling, uten de gjenstående fakturaene fra de nevnte leverandørene:

| Spesifikasjon | Kostnad eks. mva. | Kostnad mva. | Kostnad inkl. mva. |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|
| <i>Anviste/utbetalte kostnader</i> | 973 060 | 243 265 | 1 216 325 |
| <i>Gjenstående fastpris</i> | | | |
| Grønstad – ventilasjon | 143 350 | 35 838 | 179 188 |
| Grønstad – Framhus | 484 695 | 121 174 | 605 869 |
| BTV storkjøkken – hovedlev. | 223 347 | 55 837 | 279 184 |
| BTV storkjøkken – løssøre | 3 200 | 800 | 4 000 |
| Summer | 1 827 652 | 456 914 | 2 284 566 |

HÅNDTERING AV NETTO OVERSKRIDELSER

Historielaget har en solid egenkapital, laget eier Bygdetunet uten vesentlig gjeld. Men det er ikke ønskelig at laget er helt uten likvide midler for ordinær drift. Å utsette rehabiliteringen av framhuset er ikke noen god løsning, særlig fordi laget har mottatt støttemidler for å foreta denne rehabiliteringen. Styret må derfor finne frem til en finansiering som ivaretar lagets kort- og langsiktige finansielle behov.

Styret har sondert med HHLs bankforbindelse, som ikke er uvillig til å finansiere. Banken forutsetter imidlertid at den blir trygg på lagets evne til å tilbakebetale lånet. Pant er da ikke alene noen løsning. Ved troverdige planer kan laget regne med å få låne det nødvendige. Men laget må da gå med et overskudd på driften i årene fremover, slik at lånet kan nedbetales.

Med det anlegget vi nå har fått, burde forutsetningene være de beste for å drive lønnsomt. Vi har moderne og hyggelige utleielokaler, egnet for mange slags sammenkomster. Vi kan øke intensiteten i utleien, det er mulig å ha flere samtidige arrangementer, om ønskelig. Kjøkkenet kan produsere mat for ulike anledninger og for mange mennesker. Men dette krever at styret har søkelys på drift og lønnsomhet i det laget driver med, og på virksomhetens omfang, slik at historielaget ikke skal være avhengige av støtte for å gjennomføre *nødvendig vedlikehold*. Forutsetningene for driften av Bygdetunet har etter styrets vurdering blitt vesentlig forbedret.

Samtidig med de bygningsmessige utbedringer, inngikk styret en avtale med Roald Martin Gjone om leie av 4 553 m² areal rundt bygdetunet i tillegg til de 3 999 m² laget eier fra før. Leiearealet blir

plensådd våren 2022. Larvik kommune har tatt i bruk et par hundre m² av lagets eide areal til veien Vestbyåsen, som kommunen etter hvert vil gjøre opp for.

Styret har godkjent planer for omredigering av snekkerbua for helårs drift: Vinterstid som i dag, sommerstid som salgslokaler for bøker, medlemskap, kioskvarer, husflid, o.l. Kioskene øst for bryggerhuset skal samlokaliseres med smia, og der skal grasklipper og snøfreser garasjeres, ikke minst på grunn av brannrisiko. Endringer gjennomføres uten vesentlig merkostnad for laget.

Styret og prosjektleder har gjort valg og vurderinger underveis som årsmøtet kan vurdere som gale og/eller kritisere. Den gale forutsetningen med hensyn til mva.-kompensasjonen er åpenbar. Styret kan også peke på at mye kunne vært løst billigere, hvis det følgende helt eller delvis hadde blitt utelatt:

- LED- lys til salene og hallen
- varmepumpe og internmålere da strømprisen gikk i taket
- vaskemaskin og komfyr da de gamle havarerte
- et kjøkken som møtte dagens krav til hygiene og kapasitet
- ekstra toaletter for betjening
- balansert ventilasjon for sentrale rom i låven
- forsterkning av utilstrekkelige konstruksjoner
- overflatebehandling av gulv etter mer enn 10 års bruk

Men da ville vi også hatt vesentlig mindre attraktive lokaler.

Styret vil derfor fullføre rehabiliteringen av Framhuset og om nødvendig oppta lån som tilbakebetales med mva.-kompensasjon og fremtidig overskudd fra driften av Bygdetunet.

* * * * *

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet tar styrets redegjørelse vedrørende byggeprosjekt og økonomi til orientering.