DEN NORSKE KIRKE
Kirkelig fellesråd i Oslo

Til: Fellesrådet
Fra: Kirkevergen

Sak F 44/26 Økonomisk status investering pr. August 2026, og budsjettrevisjon

Oppsummering av saken:

KfiO rapporterer for investeringsregnskapet pr. august et merforbruk på 13,5 millioner kr. relatert til Trefoldighetskirken og kirkesenteret, samt et merforbruk i forhold til opprinnelig budsjett på kontorbyggene i Vestre Aker med 4,5 millioner kr., og kontorbygg i Grefsen med 3,8 millioner kr. Merforbruket på kontorbyggene er det funnet kortsiktig inndekning for, mens Trefoldighetskirkens merforbruk må håndteres i årsoppgjøret, og sammen med kontorbygg i Vestre Aker, hensyntas i investeringsbudsjettet for 2027.

Kirkevergen har siden hun ble varslet om overskridelsene i juni, gått inn og sett på de ulike årsakene til overskridelsene og hvilke tiltak som var mulige, og kloke å gjøre. KfiO har et stort vedlikeholdsetterslep, og de ulike prosjektene som gjennomføres er sårt tiltrengte i menighetene. Derfor har det vært jobbet med å finne løsninger som gjør at prosjektene som er igangsatt, kan gjennomføres. Det er lagt en plan for å håndtere merforbruket i 2026 ila. de tre kommende årene.

Byrådet la 23.sept frem sitt budsjettforslag for 2027 der investeringsbudsjettets grunnbevilgning var økt fra 40 millioner kr. til 50 millioner kr. i økonomiplanperioden frem til 2030. Det er godt nytt og Byrådet skriver KfiO bør kunne håndtere mer-kostnaden i Trefoldighetskirken med denne økningen.

Forslag til vedtak:

1. Fellesrådet tar rapport om økonomisk status i investering pr. august til etterretning.
2. Investeringsbudsjettet 2026 revideres ved at 3,5 millioner kr. ubrukte investeringsmidler flyttes til prosjekt Grefsen kontorbygg. Ny ramme for Grefsen kontorbygg økes til 15,5 millioner kr. i 2026. Midlene flyttes fra prosjekt i St Hanshaugen sokn – Gamle Aker trappehus som får null i investeringsbudsjett 2026. Se tabell.

Saksfremlegg

Investering

INVESTERINGSREGNSKAP PR AUGUST 26 OG FORSLAG TIL REVIDERT INVESTERINGSBUDSJETT

Alle tall er i hele tusen

PR PROSJEKT 2026	2021 - 2025	2026					
	Påløpt tidl år	Påløpt pr 25.09.26	Vedtatt bud 26	Prognose	Forslag budsjett endring 26	Forslag revidert bud	Avvik
• 137 - Trefoldighet sikring og tilbygg - in	121 577	14 892	10 000	14 892		10 000	-4 892
• 177 - Trefoldighet - KBF -egenandel KfiC	263	19 183	14 000	22 320		14 000	-8 320
• 181 - Trefoldighet - nytt orgel - investering		181					
• 145 - Vestre Aker kontorbygg 2024 - inv	3 486	8 131	8 000	12 500		8 000	-4 500
• 145 - Vestre Aker kontorbygg - intern lån BMVA				-4 500			4 500
• 158 - Grefsen kirke tilbygg 2024 - invest	8 702	14 992	12 000	15 800	3 500	15 500	-300
• 161 - Gamle Aker trappehus - investering	640		3 500		-3 500		
• 162 - Grønland kirke rehab 25							
• 170 - Røa - universell utforming og kirke	352	6 440	3 500	3 500		3 500	
• 176 - Belysning domkirken - investering	160		1 000	1 000		1 000	
Takmalerier Domkirken -KBF egenandel KfiO			500	500		500	
Annet - påløpte kostnader fra 25 div prosjekter		798					
Lønn prosjektledere 2 stk i hht budsjettvedta		1 458	2 500	2 500		2 500	
Sum Oslo Kommune - kap 581 Investering	**135 180**	**66 075**	**55 000**	**68 512**		**55 000**	**-13 512**
• 177 - Trefoldighet - prosjektering- og sik	263	24 857	59 220	42 080		59 220	17 140
Takmalerier Domkirken -KBF andel		314	2 696	500		2 696	2 196
Sum Kirkebevaringsfondet (KBF)	**263**	**25 171**	**61 916**	**42 580**		**61 916**	**19 336**
• 164 - Vålerenga HMS - investering		691				0	0
• 173 - Fossum - samlokalisering - investe	10 497	7 017	9 000	9 000		9 000	
Sum Bredtvet- midler	**10 497**	**7 708**	**9 000**	**9 000**		**9 000**	
						0	**0**
Totalt investeringsbudsjett 2026	**145 940**	**98 954**	**125 916**	**120 092**		**125 916**	**5 824**

SITUASJONSBESKRIVELSE

Til Fellesrådets møte i juni ble det fremlagt et investeringsregnskap i balanse, med unntak av ferdigstillelse av Trefoldighetskirkens Kirkesenter. Her var det budsjettet 10 millioner i 2026, det ble på Fellesrådsmøte rapportert om et mer forbruk på 4 millioner kr. Overskridelsene er etter fellesrådsmøte i juni økt med om lag 1,0 millioner, som gir en overskridelse på 4,892 millioner kr.
I juni, etter Fellesrådsmøtet, ble det videre klart at de to kontorbygg-prosjektene på Grefsen og Vestre Aker også ville få budsjettoverskridelser med om lag 4,5 millioner på Vestre Aker og 3,8 millioner på Grefsen.

I tillegg har KfiO i sommer fått erfaring med Kirkebevaringsfondets økonomipraksis. I mars ble det bevilget 59,2 millioner til fundamentering og grunnarbeider i Trefoldighetskirken fra KBF. Arbeidene pågår for fullt i disse dager, men behovet har vist seg mindre omfattende enn antatt og vi får et mindreforbruk i forhold til årets bevilgning fra KBF på om lag 17 millioner kr som vi vil søke omdisponert til 2027. Mindreforbruket skyldes blant annet at vi ikke

trengte å understøpe alle søylene, noe vi håpet på, men som først ble bekreftet gjennom sikringsarbeidet. KBF har allerede bevilget 14,5 millioner kr til Trefoldighetskirken i 2027.

Vi erfarte i juni at egenandelsberegningen fra KBF er annerledes i tilskudds-utbetalingene enn gjennomsnittet på 73 % som tildelingsbrevet fra KBF la til grunn. Tilskudds-utbetalingene følger en tabell som gir 60 % for de første 30 millioner av påløpte kostnader, for intervallet 30-70 millioner kr er det 70 % dekning, og for kostnader etter påløpte 70 millioner kr dekker KBF 90 %. Med den metoden blir det høyere kostnader for KfiO i 2026, og lavere i 2027. Konsekvensen av dette er at vi får et merforbruk på egenandelen på 8,5 millioner kr i 2026- til fundamentering og grunnarbeid av Trefoldighetskirken utover det budsjett-tallet vi la til grunn, våren 2026.

TILTAK:

Da overskridelsene for kontorbyggene på Vestre Aker og Grefsen ble kjent vurderte kirkevergen det dithen at prosjektet på Grefsen var i sluttfasen og at det måtte ferdigstilles.

Prosjektet på Vestre Aker var også midt i byggefasen og vi kontaktet soknet før vi tok en eventuell beslutning om å stoppe prosjektet. Soknet har god økonomi etter salg av to leiligheter. Arbeidsutvalget ble forespurt om å inngå en kortsiktig låneavtale med KfiO på inntil 4,5 millioner kr, tilsvarende overskridelsen. Arbeidsutvalget i Bakkehaugen, Majorstua og Vestre Aker sokn var positive til forespørselen, og menighetsrådet gav sin tilslutning i sitt møte i september. Hovedkomiteen var orientert og kirkevergen har inngått et kortsiktig, rentefritt lån, forutsatt at kontorlokalene er innflytningsklare i løpet av desember 2026, og med en tilbakebetaling innen 1. mars 2027.

For Grefsen kontorbygg foreslås det en omdisponering av budsjettet ved å overføre hittil ubrukte midler fra Trappehus-prosjektet i Gamle Aker kirke på 3,5 millioner kr. Dermed vil Grefsen ha tilnærmet budsjettmessig dekning av overskridelsene på 3,8 millioner kr. For St Hanshaugen sokn og Gamle Aker kirke pågår det dialog med St Hanshaugen sokn med tanke på en tilsvarende finansieringsløsning som for BMVA og Paulus Sofienberg. Det er lagt en plan for oppstart av Trappehus-prosjektet vinteren 2027 med et lån fra St. Hanshaugen sokn på 7. millioner kroner med tilbakebetaling av KfiO i 2028 og 2029. Menighetsrådet skal behandle saken i sitt møte senere i oktober.

Den krevende økonomiske situasjonen på investeringssiden gjør at årets merforbruk av kommunale midler er på om lag 13,5 millioner kr og mindre-forbruk på KBF- midler er på om lag 17 millioner kr. Disse avvikene må sees i sammenheng over årene i økonomiplanperioden.

I driftsbudsjettet er det tatt høyde for at 0,8 millioner kr skal overføres for å dekke sluttfakturaer fra 2025 på tre prosjekter. I tillegg har det kommet fakturaer i sommer for prosjektet i Vålerenga kirke som ble finansiert av Bredtvet-midler, der det var et mindreforbruk i 2025 i forhold til vedtatt budsjett på 0,5 millioner kr. Restbeløpet foreslås inndekket fra restbevilgning fra 2025 med Bredtvet-midlene i årsoppgjøret.

Med de skisserte grep nevnt over vil merforbruket av kommunale midler (55 – 68,5= 13,5 millioner kr) – bestå av to komponenter relatert til Trefoldighetskirke prosjektet:

1. Merforbruk Kirkesenter Trefoldighetskirken	5 millioner
2. Merkostnad egenandel KBF	8,5 millioner
Sum	13,5 millioner

Trefoldighetskirke prosjektet er et meget komplisert prosjekt som har på gått siden 2022. Kirkesenteret har kostet om lag 80 millioner kr., mens det har påløpt tilsvarende beløp i grunnarbeider rundt Kirkesenteret og i kirkens grunn. Det sier noe om omfanget og kompleksiteten ved å bygge inne i et bygg fra 1858, fundert på usikre grunnforhold.

Gitt at årets merforbruk *ikke* dekkes inn av Oslo Kommune i 2026, må merforbruket i Trefoldighetskirken dekkes inn ved inndragelse av budsjettmidler på kap. 581 i kommunens budsjett for 2027 (Y-disp. eller ved å saldere budsjettet mot disposisjonsfond og så holde tilbake midlene i 2027 i et tilsvarende mindreforbruk. I et slikt tilfelle vil budsjettplanen ut ifra pågående prosjekter og interne låneforpliktelser se slik ut - foreløpig pr. primo oktober:

	ØKONOMIPLAN (Tidlig fase) 2027 -2029	2027	2028	2029
	Budsjett kap 581 Investering O.K	50 000		
	Merforbruk 26 (inndras Y-disp , Revdert bud	- 13 512		
	Sum til disp	36 488		
	Forpliktelser 27-29:			
	Paulus	9 000	6 000	6 000
	Gamle Aker - trappehus		3 500	3 500
	Vestre Aker intern lån	4 500		
	Røa kirkepark	1 000		
EGENANDEL	Sagene orgel		1 800	1 800
	Prosjektledelse	2 500	2 500	2 500
EGENANDEL	Trefoldighet - restbeløp ubenyttet bevilgnin	1 680		
EGENANDEL	Trefoldighet - KBF bevilgning 27 - 14,5 mill	3 080		
EGENANDEL	Takmalerier		1 583	1 583
EGENANDEL	Trefoldighet søker om 40 mill - 90 % dekning		4 000	
	Sum forpliktet	21 760	19 383	15 383
	Restbeløp frie midler	14 728		

I tabellen er rehabilitering av Takmalerier i Domkirken tatt ut da prosjektet mangler finansiering av brannslukningsanlegg i taket basert på gass, og vi fremmer ny søknad til KBF. Tabellen forutsetter at den foreslåtte bevilgningen fra 2027 videreføres i 2029 på kap. 581 Oslo Kommunes økonomiplan.

Riksantikvaren har vært positiv innstilt til rehabiliteringen av orgelet i Sagene kirke, men prosjektet har ikke fått midler fra Kirkebevaringsfondet enda.

AVVIKSFORKLARING 2026 PR PROSJEKT

Prosjekt Trefoldighet

Prosjektet faller i 2026 i to hoveddeler:

1.Ferdigstillelse av Kirkesenteret.
Den 22.april åpnet Trefoldighet Kirkesenteret. Trefoldighetskirke-prosjektet er et meget komplisert prosjekt som har pågått siden 2022.
Kirkesenteret har kostet om lag 80 millioner kr., mens det har påløpt tilsvarende beløp i grunnarbeider rundt Kirkesenteret og i kirkens grunn. Det illustrerer omfanget og kompleksiteten ved å bygge inne i et bygg fra 1858, fundert på usikre grunnforhold. Vinterarbeidene i sluttfasen ble mer kostnadskrevende enn antatt og forklarer merforbruket. Budsjettrammen i år på 10 millioner kr. var ikke tilstrekkelig, når kostnadene ender på 15 millioner kr – et merforbruk på 5 millioner kr.

2. I løpet av året har vi fått erfaring med Kirkebevaringsfondets økonomipraksis. I mars ble det bevilget 59,2 millioner kr til fundamentering og grunnarbeider i Trefoldighetskirken fra KBF. Arbeidene pågår for fullt i disse dager, men behovet har vist seg mindre omfattende enn antatt og vi får et mindreforbruk i forhold til årets bevilgning fra KBF på om lag 17 millioner kr. som vi vil søke omdisponert til 2027. Mindreforbruket skyldes blant annet at vi ikke trengte å understøpe alle søylene i kirkerommet, noe vi håpet på, men som først ble bekreftet gjennom sikringsarbeidet i sommer. Det bygges i år for 64 millioner kr. – hvorav 42 millioner fra KBF og 22 millioner fra KfiO i egenandel.

Trefoldighetskirken – nytt orgel

Det har påløpt 0,15 millioner kr. i kostnader til grunnarbeider for nytt orgel i Trefoldighetskirken. Det forventes i underkant av 1 millioner kr til dette prosjektet i år som skal eksternfinansieres og dekkes inn i årets regnskap.

Vestre Aker kontorbygg

Det er satt av 8 millioner kr til å ferdigstille kontorbygg i Vestre Aker til våre ansatte i 2026-et prosjekt som har pågått siden 2024. Arbeidene pågår i disse dager med plan om å ferdigstilles desember 2026. Prosjektet er blitt mer kostbart enn antatt grunnet at nybygget

bygges inntil et eksisterende bygg fra 1800-tallet. Dette byr på uforutsette problemer og kostnader. Som regnskapet viser, er årets ramme brukt opp.

Bakkehaugen, Majorstua og Vestre Aker sokn vil yte et finansieringstilskudd i høst tilsvarende forventet merforbruk på om lag 4,5 millioner kr. Dette vil bringe årets regnskap og budsjett i balanse. Da prosjektet vil pågå ut året vil sannsynligvis sluttoppgjøret komme i 2027 og prosjektet vil ha en kostnad i 2027. Dette i hensyntas i budsjettplanleggingen for 2027.

Grefsen kontorbygg
Bygget skal etter planen ferdigstilles i oktober 2026 og det foretas sluttbefaringer på byggearbeidene i disse dager. Budsjettet har blitt tilført 3,5 millioner kr etter innstilling i Hovedkomiteen i august ved omdisponering av midler fra Trappehus i Gamle Aker. Med denne tilførselen vil prosjektet gå i tilnærmet balanse.

Gamle Aker kirke - trappehus
Dette prosjektet settes på vent i 2026 og de budsjetterte midlene på 3,5 millioner kr. omprioriteres til Grefsen kontorbygg. Det planlegges oppstart i trappehuset vinter 2027, hvis sognet forskutterer kostnadene til prosjektet.

Røa kirkepark
Prosjektet ble startet opp i 2025 og er en samfinansiering med Røa sokn og eksterne partnere som Sparebankstiftelsen. KfiO bidrar om lag 40 % i prosjektet som gjelder universell utforming og oppgradering av kirkeparken. Det er nå påløpt 5,6 millioner kr. i prosjektet og årets ramme er 3,5 millioner for KfiO. KfiO anmoder nå våre eksterne samarbeidspartnere om utbetaling til å dekke det overskytende beløpet, for å bringe regnskap og budsjett i balanse i 2026.

Belysning Domkirken
I 2025 ble et stort prosjekt for lyssetting av områdene rundt Domkirken og Kirkeristen satt i gang i regi av Bymiljøetaten i Oslo Kommune. Prosjektet har en kostnadsramme på om lag 13 millioner kr. i Bymiljøetatens budsjett. KfiO, som tilgrensende nabo, ble utfordret til å ta sin del av prosjektet på vår grunn, når arbeidene pågikk. I 2025 ble det brukt 1,15 millioner kr -hvorav 0,975 millioner kr ble dekket at Torp-stiftelsen. I 2026 forventes om lag 2 millioner i kostnader – hvorav halvparten dekkes av eksterne midler. Kostnadene er enda ikke påløpt i år – KfiO avventer avregning fra Bymiljøetaten som byggherre.

Takmalerier Domkirken

Hittil påløpt er 0,3 millioner kr.

Fossum kirke – kontorarealer mm.
Etter kirkebruksplanen og fusjonen av Høybråten, Fossum og Stovner har det enda ikke kommet på plass en felles kontorløsning for soknets ansatte. Ved ombygging og oppgradering av arealene i Fossum kirke vil dette komme på plass i 2026. Prosjektet finansieres av midler fra salget av Bredtvet kirke i 2024 og kommer på den måten prostiet til gode. Restbeløp fra salg av Bredtvet kirke vil være på om lag 15. millioner kr. etter at 9 millioner kr forventes brukt til kontorarealer mm. i Fossum kirke i 2026. Som regnskapet viser, er arbeidene godt i gang, og går mot sluttfasen. Prosjektleder melder at det kan bli overskridelser i prosjektet, men omfanget er i skrivende stund ikke klarlagt.

Vålerenga kirke – Bredtvet-midler
Det har i sommer kommet fakturaer for prosjektet i Vålerenga for 691 000 kr. Prosjektet hadde et mindreforbruk pålydende 500 000 kr. i forhold til budsjettrammen på 5,0 millioner, i 2025. Merkostnaden foreslås dekket av Bredtvet-midler i årsoppgjøret.

Prosjektledelse Bygg- og eiendomsavdeling
Et forsiktig anslag på direkte henførbar ressursbruk av bygningsfaglig intern kompetanse og prosjektledelse til fordeling på prosjektene ved årsslutt.

Annet -påløpte kostnader fra 2025

Det har påløpt 0.8 millioner kr i prosjekter som ble sluttført i 2025. Dette gjelder fakturaer med stort tidsmessig etterslep og som ikke ble overskuet i årsoppgjøret. Det er holdt igjen midler på driftsbudsjettet for å overføre til investeringsbudsjettet til inndekning. Se tabell for prosjekt 110005.

Kommentar til regnskap pr. august 2026 – underliggende kostnadsdrivere

Merforbruket knytter seg i hovedsak til tre investeringsprosjekter: **Kirkesenteret i Trefoldighetskirken**, **kontorbygget ved Vestre Aker kirke** og **kontorbygget ved Grefsen kirke**. Prosjektene har flere fellestrekk som forklarer avvikene.

Lang gjennomføringstid og høy prisvekst

Prosjektene har strukket seg over flere år, i en periode med betydelig prisvekst innen bygg- og anleggsbransjen. Kostnadsøkningen har vært høyere enn det som lå til grunn da budsjettene ble utarbeidet, og har bidratt til økte prosjektkostnader. Alle prosjektene er nå i en sluttfase.

Uforutsette forhold i eksisterende bygningsmasse

Alle prosjektene omfatter nybygg eller omfattende tiltak i direkte tilknytning til eldre kirkebygg. Som i mange rehabiliterings- og ombyggingsprosjekter har det underveis blitt avdekket forhold som ikke var mulig å kartlegge fullt ut i planleggingsfasen.

Dette gjelder blant annet behov for tilpasninger og oppgraderinger innen elektro, vann- og avløpsinstallasjoner, drenering, fuktsikring og andre tekniske grensesnitt mellom eksisterende og nye bygningsmasse. Disse forholdene har medført nødvendige tilleggsarbeider og økte kostnader.

Endringer og optimalisering under gjennomføringen

Det har også vært behov for enkelte endringer og forbedringer underveis i prosjektene. Disse har dels vært utløst av erfaringer som er gjort i byggefasen, dels av nødvendige tilpasninger for å sikre gode og varige løsninger. Selv om slike endringer isolert sett har økt kostnadene, vurderes flere av dem å gi redusert risiko og lavere drifts- og vedlikeholdskostnader på lengre sikt.

Høyt investeringsnivå og kapasitet

Investeringsaktiviteten i KFiO har de siste årene vært historisk høy. Det har vært et bevisst mål å gjennomføre flere viktige prosjekter parallelt, slik at investeringsmidlene kommer flere kirker og virksomheter til gode, og ikke utelukkende konsentreres om Trefoldighetskirken.

Det høye aktivitetsnivået har samtidig stilt store krav til organisasjonens kapasitet og oppfølging. Når mange komplekse prosjekter gjennomføres parallelt, øker risikoen for at avvik og konsekvenser av endringer oppdages sent i prosjektforløpet. Dette er et område administrasjonen vil ha økt oppmerksomhet på fremover og nye tiltak er satt i verk.

Budsjettering og usikkerhetsavsetninger

KFiO har tradisjonelt lagt til grunn en nøktern budsjetteringspraksis for investeringsprosjekter. Samtidig viser erfaringene fra 2026 at det er behov for å vurdere større usikkerhetsavsetninger i prosjekter med høy kompleksitet, særlig der tiltak gjennomføres i eller ved eldre verneverdige bygg.

Dette innebærer imidlertid en krevende avveining. Vedlikeholdsetterslepet i Oslo-kirkene er anslått til om lag **1,3 milliarder kroner**. Dersom 10–20 % av investeringsrammene bindes opp i generelle usikkerhetsavsetninger, vil det nødvendigvis redusere antall prosjekter som kan gjennomføres innenfor tilgjengelige økonomiske rammer.

I prosjektet **Kirkesenteret i Trefoldighetskirken**, som finansieres gjennom Kirkebevaringsfondet, er det i 2026 avsatt **4 millioner kroner** til usikkerhetsreserve, som så

langt ikke er blitt brukt. Erfaringene fra de øvrige prosjektene tilsier at tilsvarende vurderinger bør inngå i fremtidige investeringsbudsjetter.

Prosjektrisiko og styring

Det er viktig å skille mellom budsjettavvik og mangelfull prosjektstyring. De vesentligste avvikene skyldes forhold som først kunne avdekkes etter at byggearbeidene var igangsatt, kombinert med ekstraordinær prisutvikling i markedet. Dette er en type risiko som er velkjent i rehabiliteringsprosjekter og tilbygg av eldre og verneverdige bygg.

Kirkevergen vil sette inn tiltak på hvordan vanlig avvik i investeringsprosjekter etter igangsettelse skal fanges opp i resten av organisasjonen.

Tilrettelagt og klart for bruk i det byggearbeidene er ferdigstilt

I tidligere byggeprosjekter har det gjennom årene vært noe ulik praksis på hvor mye som avsettes i budsjettene til ny møblering/innredning og AV-utstyr i nye lokaler.

For prosjektet Trefoldighet kirkesenter var det i utgangspunktet ikke avsatt noen budsjettpost til dette, men med tanke på det høye aktivitetsnivået kirkesenteret var forventet å få, ble det vurdert som nødvendig å utruste kirkesenteret med møblering/innredning og AV-utstyr slik at det var operativt og klart, både til eget bruk og for utleie, så snart byggearbeidene var sluttført. Vedr. kontorbyggene på Grefsen og Vestre Aker så vil disse nå bli møblert og innredet gjennom spleiselag mellom menighetene og KfiO.

Etter at avvikene i prosjekt kontorbygg i Vestre Aker og Grefsen og Kirkesenter Trefoldighetskirken ble avdekket har kirkevergen hatt tett dialog med leder og nesteleder i fellesrådet gjennom sommeren.

Oppsummering

Administrasjonen vurderer at merforbruket i hovedsak skyldes en kombinasjon av høy prisvekst, uforutsette forhold i eksisterende bygningsmasse, nødvendige tekniske tilpasninger og et svært høyt investeringsnivå over flere år.