

## Notat vedr. mulig organisering av drift ved utbygging av låven på Huseby Gård til kulturformål.

### Driftsmodell

Helt siden låveprosjektet var oppe til politisk behandling i 2006 har det fra politikkenes side vært klare signaler om at det skal være en felles driftsorganisasjon for samfunnshuslokaler på Skedsmokorset uavhengig av lokalisering. Med bakgrunn i disse føringene har Skedsmokorset Kulturforum og Skedsmo Samfunnshus lagt til rette for å etablere en felles driftsorganisasjon for Samfunnshusets lokaler i Skedsmo Senter og lokalene i låven på Huseby.

De politiske føringene om felles driftsorganisasjon for Samfunnshusets lokaler i Skedsmo Senter og Låven som møteplass og arena for kultur, frivillige lag og foreninger på Skedsmokorset underbygges med:

- Saksframlegg Forprosjekt låve Huseby gård 8. mai 2013:  
Ettersom Husebylåven er en kommunalt eid bygning, tett integrert i det øvrige bygningsmiljøet på Huseby, ser rådmannen det som naturlig at det er Skedsmo kommune som gjennomfører forprosjektet iht. forprosjektplanen, vedlegg 2. Rådmannen vil i den forbindelse også vise til kommunestyrets vedtak i sak 12/150 *Fremtidig bruk av Husebylåven*, pkt. 2 hvor det presiseres at Skedsmo kommune gir disposisjonsretten over låven på Huseby til et eget driftsselskap, dvs at Skedsmo kommune fortsatt skal stå som eier av låven.
- Lokalene i Låven skal være et supplement til Samfunnshusets lokaler i Skedsmo Senter og en felles driftsorganisasjon vil bidra til å sikre dette også på lang sikt.
- En samlokalisert felles driftsorganisasjon for både Samfunnshusets lokaler i Skedsmo Senter og kulturarenalokalene i Låven gir en bedre ressursutnyttelse og derigjennom lavere utleiepriser enn om vi fortsetter med dagens driftsmodell for Samfunnshuset / Kulturforum og etablerer en ny driftsorganisasjon for Låven.

### Driftsorganisasjon:

Administrasjonen i Skedsmo Samfunnshus AS og Skedsmokorset Kulturforum består i dag av til sammen 3 ansatte. En felles driftsorganisasjon vil etter overtagelsen av driftsansvaret for kulturlokalene i Skedsmo Senter og låven på Huseby Gård økes med en stilling i forhold til dagens situasjon og ha følgende bemanning:

- Daglig leder
- Leder frivilligsentralen
- Booking/møteansvarlig/vaktmester
- Dugnadsansvarlig/tilsyn ½ stilling (ny under forutsetning at alle 3 byggetrinnene realiseres)

Vakthold og tilsyn utføres dels med egne ansatte og ved å engasjere lag og foreninger etter mønster fra tilsynsvaktordningen i idrettshallene i Skedsmo, samt innkjøp av profesjonelt tilsyn på sen kveldstid og i helgene.

Renholdstjenester kjøpes inn av rengjøringsbyrå eller utføres ved egne ansatte.

Booking og vaktmestertjenester organiseres som for dagens Samfunnshus.

Ansatte i Samfunnshuset og Kulturforum kan ved realisering av alle 3 byggetrinn overføres til det nye driftsselskapet forutsatt at dette aksepteres av de som i dag finansierer driften av Skedsmokorset Kulturforum.

Det etableres felles booking for dagens kulturlokaler i Skedsmo Senter og låven og Bestyrerboligen på Huseby Gård. Skedsmo Samfunnshus AS disponerer profesjonelt reservasjonssystem som overføres til driftsselskapet.

- Utleie av hjørnerommet og Fjøset til publikumsarrangementer i regi av lokale lag og foreninger, kommunale tiltak for eldre, møterom for lokale lag og foreninger, undervisningsrom i tilknytning til museumsarrangementer, fester i regi av lokale lag/foreninger, private selskaper og møterom for lokalt næringsliv.
- Utleie av øvingsrommene inklusive lagerrom og hjørnerommet for korps, kor, teatergrupper og ungdomsaktiviteter basert på en kulturfaglig avtale med Kommunen.
- Utleie av øvingsrom for lokale band og private musikkgrupper.
- Utleie av aktivitetsrom i 2. etasje til publikumsarrangementer i regi av lokale lag og foreninger, kommunale tiltak for eldre, møterom for lokale lag og foreninger, undervisningsrom i tilknytning til museumsarrangementer og møterom for lokalt næringsliv.
- Publikumsarrangementer i Fjøset.

I samarbeid mellom Akershusmuseet, Skedsmo kommune, Skedsmokorset Kulturforum og Huseby gårds venner utvikles det et felles markedsføringsopplegg for Huseby Gård. Om ønskelig kan også driftsorganisasjonen forestå utleie av lokaler i museumsbygningene iht. fastlagt utleieinstruks.

For å oppnå mva-kompensasjon for byggeprosjektet må driften være klart spesifisert og falle innenfor regelverket for ikke-kommersiell drift og kulturformål:

- Skedsmokorset Kulturforum har i dag mva-kompensasjon for frivillige organisasjoner.
- En felles driftsorganisasjon for Skedsmo Samfunnshus og Skedsmokorset Kulturforum kan oppnå mva-kompensasjon for frivillige organisasjoner forutsatt ikke-kommersiell drift
- En felles driftsorganisasjon vil også kunne gi mva-kompensasjon for Skedsmo Samfunnshus driftsutgifter etter regler for mva-kompensasjon for frivillige organisasjoner.

Driftsmodellen er basert på dagens regelverk vedr. mva-kompensasjon for frivillige organisasjoner. Fremtidige mulige endringer kan medføre at driftsselskapet skal organiseres på annen måte. f. eks som stiftelse, AS eller annet.

## Driftsbudsjett

### Driftskostnader

Basert på regnskaps- og erfaringstall fra driften av Samfunnshusets lokaler i Skedsmo Senter og dagens kostnader til Skedsmokorset Kulturforum vil driftskostnadene for felles drift av kulturlokalene i Skedsmo Senter og låven bli som følger:

Kostnad	Samfunnshuset og Kulturforum (sum for 2013)	Tillegg Trinn 1	Tillegg Trinn 2	Tillegg Trinn 3	Samlet
Lønn/Personale	2100	-	-	300	2400
Renhold/Strøm	750	250	465	285	1750
Kontorutgifter	500	20	10	20	550
Vakthold og tilsyn	450	70	100	400	1020
Avskrivninger	175	0	0	0	175
Vedlikehold	150	20	10	100	280
Inventar	60				60
Uforutsette kostn.		50	55	150	255
<b>Sum</b>	<b>4.185</b>	<b>410</b>	<b>640</b>	<b>1.255</b>	<b>6.490</b>

### Inntekter

Basert på regnskaps- og erfaringstall fra driften av dagens lokaler i Skedsmo Senter og dagens inntekter til Skedsmokorset Kulturforum vil inntektene for felles drift av kulturlokalene i Skedsmo Senter og låven bli som følger:

Inntekt	Samfunnshuset og Kulturforum (sum for 2013)	Tillegg Trinn 1	Tillegg Trinn 2	Tillegg Trinn 3	Samlet
Faste kontrakter	80				80
Utleie	2.000	210	111	491	2812
Tilskudd	1.510				1510
Felleskost. museum			115		115
Felleskost Sk. kom.		180	384	359	923
Arrangement	35			50	85
Gaver	25				25
Kopiering	30				30
Refusjon NAV	385				385
Medlemskontingent	15				15
Kapital	300				300
MVA komp.	10	20	30	150	210
<b>Sum</b>	<b>4.390</b>	<b>410</b>	<b>640</b>	<b>1.050</b>	<b>6.490</b>

Hvis det er mulig å finne en god løsning for å kunne tilby lokaler til Biblioteket enten i Samfunnshusets lokaler i Skedsmo Senter eller i låven, så vil det bidra til å sikre driften og redusere behovet for kommunalt driftstilskudd. Skedsmo kommune vil om ønskelig kunne disponere arealer i Skedsmo Samfunnshus til kommunal bibliotekfilial:

- Lokalet inkluderer dagens møterom Farseggen, kontorarealer og tilstøtende korridor.
- Inngang til biblioteket fra foaje og korridor samt tilgang til foaje i bibliotekets åpningstider etter nærmere avtale.

## Tjenestetilbud for de ulike byggetrinn

### Byggetrinn 1:

Booking hjørnerommet  
Nøkkelutlån på dagtid  
Innkjøp av vask og tilsynstjenester  
Enkelte arrangementer i hjørnerommet (Husebymarkedet etc)

### Byggetrinn 1+2:

Booking hjørnerommet, musikkrom og aktivitetsrom 1.  
Nøkkelutlån på dagtid  
Innkjøp av vask og tilsynstjenester  
Enkelte arrangementer i hjørnerommet (Husebymarkedet etc)

### Byggetrinn 1+2+3 (full utbygging):

#### **Realisering av møteplass med kulturaktivitetssenter alle dager**

Booking hele låven alle rom  
Full driftsorganisasjon med alle tjenester etablert i låven.  
Tilsyn på dag og kveldstid hverdager inngår i normal drift basert på egne ansatte  
Administrasjon av arrangementer hele året alle saler.

## Skedsmo Samfunnshus AS

Skedsmo Samfunnshus AS er eier og forvalter av den tinglyste leieavtalen med ICA Eiendom Norge AS som omfatter lokalene i Skedsmo Senter. Skedsmo Samfunnshus AS mottar det kontraktsmessige fastsatte årlige driftstilskuddet fra ICA Eiendom Norge AS og er ansvarlig for innbetaling av husleien som er fastsatt til kr. 100 pr. år. Skedsmo Samfunnshus AS er videre ansvarlig for all fast utleie av sine lokaler og leieinntektene av dette tilfaller selskapet.

Skedsmo Samfunnshus AS inngår Samarbeidsavtale om bruk og drift av kulturlokalene i Skedsmo Senter og låven på Huseby Gård med Skedsmokorset Kulturforum.

For å sikre at aksjonærene i Skedsmo Samfunnshus AS fortsatt får god innflytelse på driften av kulturlokalene etableres det et formalisert samarbeidsforum for styrene i Skedsmo Samfunnshus AS og Skedsmokorset Kulturforum.

### **Samarbeidsavtale om bruk og drift av lokaler til kulturformål:**

En Samarbeidsavtale om bruk og drift av lokalene i låven på Huseby Gård til kulturformål kan baseres på samarbeidsavtalen for 1. etasje i Brogata 2 i Lillestrøm hvor Skedsmo kommune har gjennomført rehabiliteringen med mva-kompensasjon.

- Skedsmo kommune gjennomfører byggeprosjektet for låven og gir Skedsmo Samfunnshus disposisjonsrett for kulturformål:
  - o Låven stilles vederlagsfritt til disposisjon for Skedsmo Samfunnshus slik at Skedsmo Samfunnshus i samarbeid med Skedsmokorset Kulturforum og Akershusmuseet kan utvikle byggingen som en kultur- aktivitetsarena med et bredt tilbud til befolkningen.
  - o Låvens leies ut basert på avtalt ferdigstillelsesgrad etter at kommunen har gjennomført byggeprosjektet.
  - o Skedsmo Samfunnshus vil ha anledning til å utføre innredningsarbeider for egen regning og risiko. Slike arbeider skal avtales separat.
  - o Skedsmo Samfunnshus tegner driftsavtale for alle sine lokaler med et felles driftsselskap med Skedsmokorset Kulturforum.
  - o Lokalene i låven skal minimum være åpne for allmenheten etter plan som godkjennes av Skedsmo kommune.

- Skedsmo kommune får tilgang til lokaler for kommunale kulturtilbud for bl. annet; barn / ungdom, undervisningsformål og helsefremmende kulturtilbud for eldre etter nærmere avtale.
- Akershusmuseet disponerer museumsarealet og inngår egen avtale med Skedsmokorset Kulturforum for driftstjenester og bidrag til dekning av fellesutgifter.
- Øvrige brukere betaler iht. etablert praksis og rabattstruktur for Skedsmo Samfunnshus

### **Samarbeide på Huseby Gård**

- Eksisterende avtaleverk om leie og drift av bestyrerboligen og låven mellom Skedsmo kommune, Huseby Gårds venner og Skedsmokorset Kulturforum revideres evt. avvikles.
- Eksisterende avtale mellom Skedsmo kommune, Akershusmuseet og Huseby Gård Venner utvides:
  - Skedsmokorset Kulturforum blir part i avtalen basert på intensjonsavtalen mellom Akershusmuseet, Skedsmo Samfunnshus og Skedsmokorset Kulturforum.
  - Samarbeid om drift av felles utearealer, bestyrerboligen og kafeen og eventuelt renhold reguleres i denne avtalen.
- Det etableres et “tunråd” med representanter fra Skedsmo kommune, Akershusmuseet, Huseby Gårds venner og Skedsmokorset Kulturforum.
  - Koordinering og markedsføring av alle publikumsrettede aktiviteter på Huseby Gård.
  - Initiering av nye aktiviteter.
  - Utvikling av felles arrangementer
  - Avtale dagnadsoppgaver
  - Harmonisering av utleiereglement og leiepriser.
  - Løse evt. konflikter

Skedsmokorset, den 7. mai 2014

**Skedsmo Samfunnshus AS**



Torbjørn Faller  
*Styreleder*