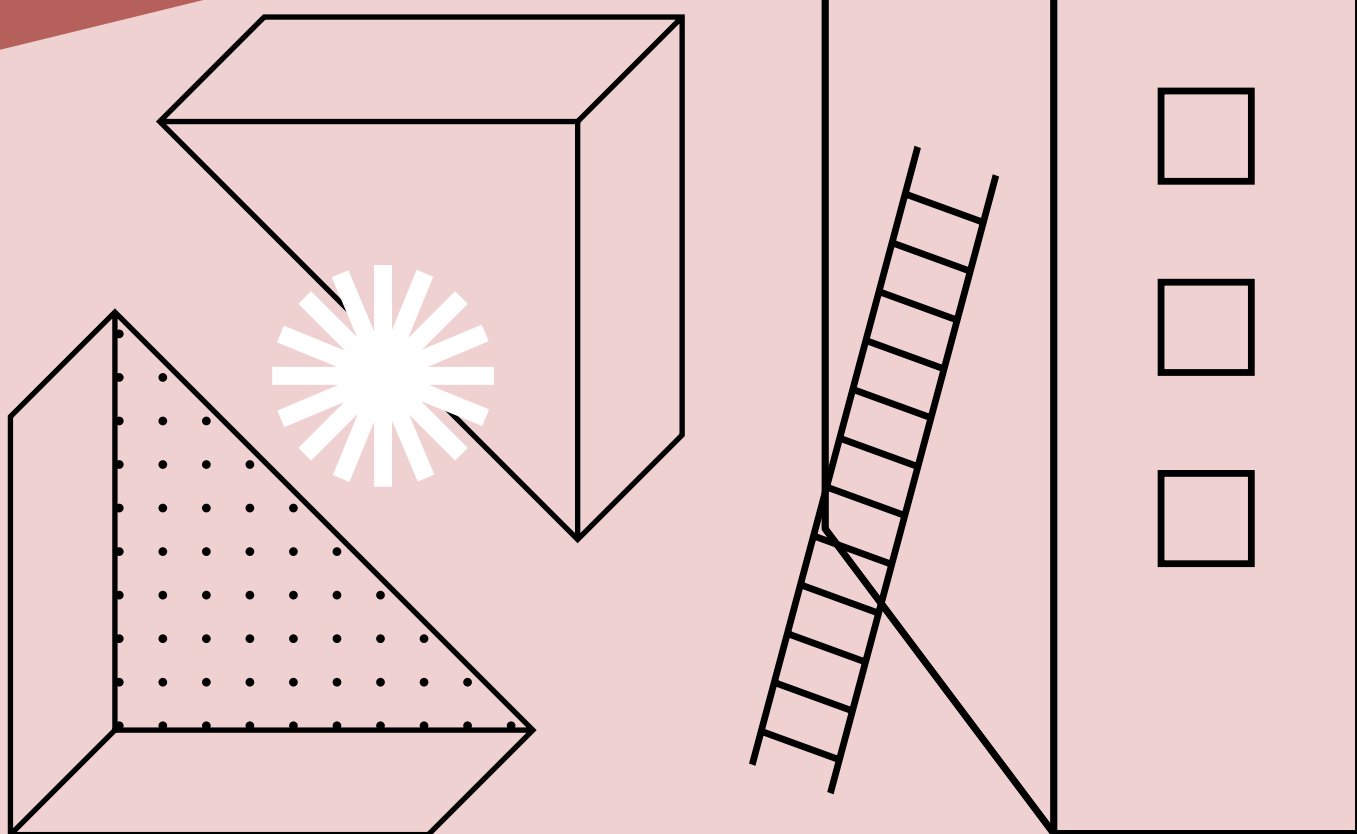


Kultur i eksisterende bygg

Håndboken som viser vei når du vil ta i bruk eksisterende bygg eller lokaler til kulturformål

KULTURROM

UTDRAG: KAPITTEL 3



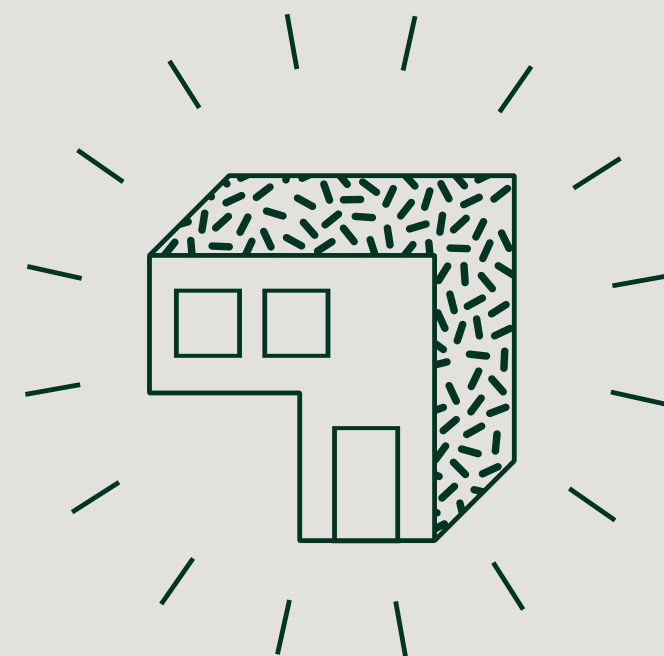
«Vi skulle hatt en slik håndbok da vi begynte på vårt prosjekt! Nå håper vi at andre kan lære av våre erfaringer slik at vi kan skape gode møteplasser med historie i veggene, uten å møte veggen.»

– Vivian Haverstadløkken,
Kulturhjerte i Lillehammer



Intro

Ny håndbok på vei: Kultur i eksisterende bygg



På Kulturytring 2025 i Drammen lanserte Kulturrom det første utdraget fra håndboka. Det handlet om regelverket dere møter når et bygg skal tas i bruk til noe annet enn det er godkjent for: bruksendring, TEK17 og unntak. Se side 08.

Dette utdraget handler om organisering og eierskap.

Se for deg...

At dere har fått muligheten. Kommunen som vil selge det gamle samfunnshuset, gårdeieren med et tomt butikklokale, eller lokalene dere har leid i årevis og nå får tilbud om å kjøpe. Men hva er det dere sier ja til? Skal dere eie eller leie? Bør virksomheten ligge i en forening, en stiftelse eller et aksjeselskap? Hvem tar regningen når ventilasjonen må skiftes, og hva skjer med alt dere har

bygget inn i lokalet den dagen avtalen løper ut? Valgene henger sammen, og de følger dere lenge etter innflytting. De avgjør hvilke tilskudd dere kan søke, hvordan banken vurderer dere, og hvor langt fram dere kan planlegge.

I dette kapittelet viser vi ulike måter å sette det sammen på, med eksempler fra kulturaktører over hele landet.
Ikke gi opp - les videre!

«Det å få en slik håndbok gjort tilgjengelig vil garantert føre til at flere gode prosjekter vil kunne bli realisert.

Det å ha gode referanseprosjekter og erfaringene derifra å kunne vise til, vil gjøre alle prosessene langt smartere og smidigere, og man vil ikke minst slippe å stadig finne opp kruttet på nytt.

En slik bok ville garantert spart oss for mye tid og unødig frustrasjon.»

– Gøran Aamodt, Svømmehallen i Bodø



Et paradigmeskifte

På [Kulturarenakonferansen 2024](#) ble det slått fast at kulturlivet er best i klassen på å [ta i bruk eksisterende bygg](#). Med unntak av noen få steder snakker vi ikke lenger om nybygging av fancy kulturhus eller signalbygg. Nå handler det om hvordan eksisterende bygg kan tas i bruk av kulturlivet.

Nye muligheter med kompetansebygging

En holdningsendring i byggebransjen, med fokus på gjenbruk fremfor nybygg, kombinert med en kommuneøkonomi i knestående, legger til rette for strukturelle endringer i hvordan vi utvikler og forvalter vår felles bygningsmasse. Dette skaper et momentum som kulturaktører kan – og bør – utnytte.

Men for å lykkes i praksis, trengs deling av kompetanse, brobygging på tvers av sektorer og utforskning av nye samarbeidsmodeller. Kulturaktører kan ikke lenger stå med lua i hånda og be om tilgang på lokaler – de må bidra aktivt med innsikt i egne behov og vise hvilken verdi kulturlivet kan tilføre et område. De må kjenne til kommunale prosesser for å komme inn på rett tidspunkt i planarbeid og regulering – uavhengig av om initiativet kommer fra frivilligheten, private aktører eller kommunalt ansatte.

Nye kulturlokaler og -bygg realiseres sjelden av én aktør alene. Det skjer som oftest i et samspill mellom kulturfrivillighet, offentlig sektor, næringsliv og andre støttespillere.

Mer enn områdemodning

Det er viktig å huske på at en stor andel av kulturproduksjon og -aktivitet foregår i lokaler som ikke er kommunale eller nybygde, men i eksisterende bygg som tilpasses kulturformål.

Kulturaktører er ofte gode og stabile leietakere, og mange konkurrerer på det åpne leiemarkedet. I jakten på rimelige kvadratmeter risikerer de å bli skjøvet ut av områder – nettopp etter at de selv har gjort stedene attraktive. Vi håper at kompetansen som opparbeides mellom kulturaktører, kommuner og utbyggere i tiden framover kan bidra til nytenkning rundt spørsmål som:

- Hvordan kan vi tilrettelegge for levende lokalsamfunn, pulserende kulturbyer og inkluderende bydeler der kulturen har en naturlig plass?
- Finnes det måter å sikre kulturaktører en del av oppsiden i den videre byutviklingen?
- Og hva skal til for at vi slutter å rive brukbare bygg?

Kulturroms rolle og veien videre

Kulturrom fikk i 2025 et utvidet mandat fra Kulturdepartementet, og denne håndboken er en del av det nye oppdraget. Fremover skal vi i enda større grad veilede søkere og aktører som vil skape gode rom for utøvende kunst og kultur.

Sammen med Sparebankstiftelsen DNB og Samfunnsløftet i Sparebank 1 Nord-Norge har vi startet Gjenklang, et nasjonalt utviklingsprogram for dere som vil skape kulturaktivitet i eksisterende bygg. Her kan dere søke tilskudd til å hente inn kompetansen som trengs for å vurdere om et bygg kan bli en velfungerende og bærekraftig kulturarena.

En håndbok til inspirasjon

Vi håper at du som leser denne håndboken blir inspirert til å igangsette transformasjonsprosjekter som skaper gode møteplasser i lokalsamfunn – og utforsker nye måter å samarbeide på.

Vi er stolte av å kunne bidra til å løfte denne tematikken, samle kunnskap og erfaringer, og ikke minst gi tilskudd som muliggjør flere slike initiativ i årene framover.

Stor takk til arkitekt og forfatter Nora Dyrvik for engasjementet og arbeidet med denne håndboken – vi gleder oss til fortsettelsen!

Oslo, september 2026

Karen Sofie Sørensen,
Daglig leder Kulturrom



Om håndbokens forfatter

Nora Dyrvik



Nora er arkitekt og svært engasjert i kulturfeltet. Hun jobber som rådgiver i Kulturrom innen kultur og stedsutvikling, der hun utvikler verktøy og veiledning for etablering av kulturlokaler i eksisterende bygg – som denne håndboken du nå leser.

Med flere år i byggebransjen og erfaring fra Add arkitekter og NSW arkitektur har hun arbeidet med et bredt spekter av prosjekter innen byutvikling, transformasjon, næringsbygg og offentlige bygg. Hun har en master i arkitektur fra Aarhus School of Architecture med fokus på transformasjon. Ved siden av jobb tar hun nå en erfaringsbasert mastergrad i urbanisme ved Arkitektthøgskolen i Oslo (AHO), der hun fordypet seg i hvordan kultur kan sikres plass i by- og stedsutvikling.

I sitt arbeid med håndboka snakker hun med kulturaktører, eiendomsutviklere og offentlige myndigheter fra hele landet. I tillegg til å hente inn deres erfaringer veileder hun flere kulturaktører som er i utviklingsprosesser og følger opp konkrete prosjekter. Kombinasjonen av arkitektfaglig kompetanse og kulturengasjement gjør Nora til en naturlig brobygger mellom kultur- og byggebransjen.

Hvorfor trengs en håndbok?

En stor del av kulturlivet holder til i bygg som ikke er bygget for kultur. Historisk sett har kulturaktører fått tilgang til lokaler andre ikke har sett verdien i, og for mange er det fortsatt den eneste måten å få tak i store, fleksible lokaler til en pris de har råd til.

Men det er sjelden så enkelt som å flytte inn. Plutselig skal dere forholde dere til lovverk og prosesser dere ikke kjenner: bruksendring og tekniske krav, vedtekter og organisasjonsformer, leiekontrakter og lånevilkår. De fleste gjør dette for første gang, og det gjør som regel kommunen også. Det samme gjelder arkitekter, ingeniører og andre fagfolk. De som jobber med bygg kjenner sjelden kulturfeltet, og vet lite om hvordan kulturvirksomhet faktisk fungerer.

Det får konsekvenser. Søknader blir avslått. Organisasjonsformen viser seg å stenge for tilskudd dere trodde dere kunne søke. Leiekontrakten er for kort til at investeringene i lokalet rekkes å bli tjent inn.

Samtidig finnes det eksempler over hele landet som har fått det til. Kunnskapen sitter hos dem som har gjort det før, men den er sjelden skrevet ned. Derfor har vi snakket med kulturaktører, kommuner, gårdeiere og fagfolk om hvordan de har løst det.

Denne håndboka skal gjøre det enklere å vurdere, sikre og ta i bruk eksisterende bygg til kulturformål. Den gir grunnleggende innsikt i bygningstekniske, økonomiske og juridiske forhold, og praktisk kunnskap om hvordan dere går fram overfor kommune, utleiere, arkitekter og andre fagfolk.

Alle prosjekter er forskjellige, og mye må undersøkes og tilpasses underveis. Håndboka gir ingen fasit, men den viser hva dere kan møte på og hva andre har funnet ut av.

Den komplette håndboka slippes senere i 2026.

Håndboka erstatter ikke juridisk eller økonomisk rådgivning. Målet er at dere skal vite hva som må avklares, og kunne føre en kvalifisert samtale med dem som skal hjelpe dere.



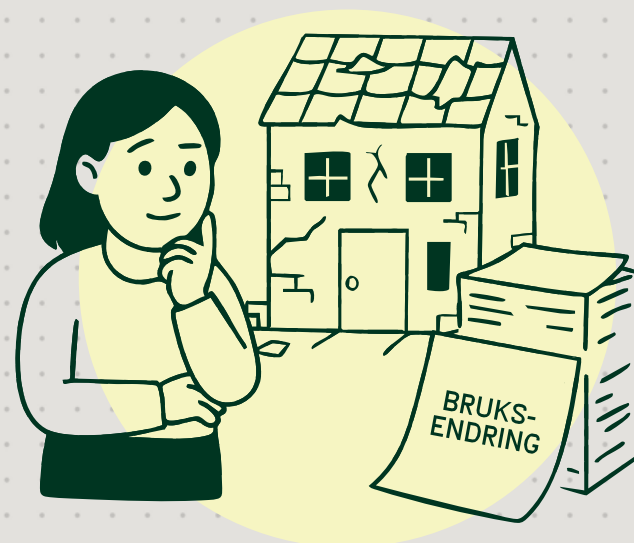
Håndboken er ment for dere som...

- driver med kulturvirksomhet og trenger egnede lokaler til fremføring, øving eller produksjon
- har funnet eller vurderer aktuelle lokaler eller bygg til kulturvirksomhet
- allerede har tilgang til lokaler, men vurderer å endre organisering, gå fra leie til eie, eller reforhandle avtalen
- ønsker å stille de riktige spørsmålene i dialog med kommune, eiendomsutviklere og fagfolk
- representerer andre aktører innen utleie eller eiendomsutvikling som ønsker innsikt i kulturaktørers behov, eller dere som tilrettelegger for kulturaktivitet, for eksempel kulturavdelingen i en kommune

Tre begreper som henger sammen

Noe av det første dere møter på når dere skal ta i bruk et eksisterende bygg til kulturformål er sammenhengen mellom tre sentrale begreper. De heter **bruksendring**, **TEK17** og **unntak**, og skaper både utfordringer og muligheter for kulturprosjekter. Her er hvordan de henger sammen

Når dere skal ta i bruk et eksisterende bygg, er det sjelden godkjent for det dere vil bruke det til. Derfor må det søkes om **bruksendring**.

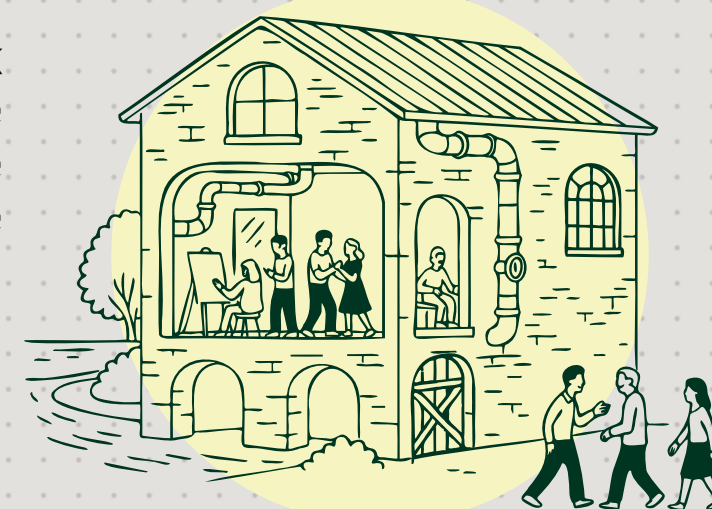


Se hele utdraget her



Deretter vil dere møte på tekniske krav (**TEK17**) fordi det blir utløst av bruksendring.

Det er viktig å vite at det er mulig å søke **unntak** fra en del av disse kravene, så lenge det ikke går utover helse og sikkerhet.





Kapittel 3 | Innhold

012 Organisering og eierskap

→ Fire brikker som må på plass 013

014 Organisasjons- former

- Stiftelse 014
- Aksjeselskap 018
- Forening 025
- Samvirkeforetak 030
- Hvordan velge organisasjonsform? 034
- Forskjeller mellom de fire organisasjonsformene 034

038 Modeller for eierskap og organisering

- Når dere eier bygget selv 038
- Når kommunen eier og driver bygget 047
- Når dere leier av en offentlig aktør 051
- Når dere leier av en privat eller ideell aktør 056
- Andre samarbeidsmodeller 066
- Når flere eier sammen 071

072 Midlertidig bruk og særskilte leiemodeller

- Rask aktivering 072
- Fra festival til fast arena 074

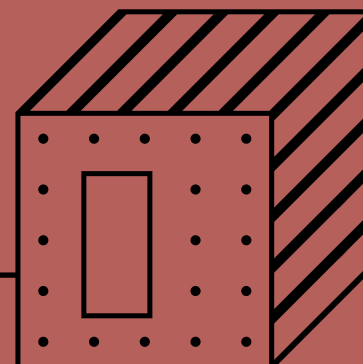
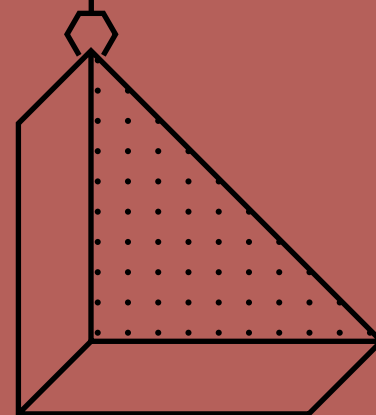
076 Bruken av bygget

078 Sjekkliste: Hvilken modell passer for dere?

080 Forhandling og avtaler

- Hvis dere skal leie 080
- Hvis dere skal eie 082

082 Veien videre



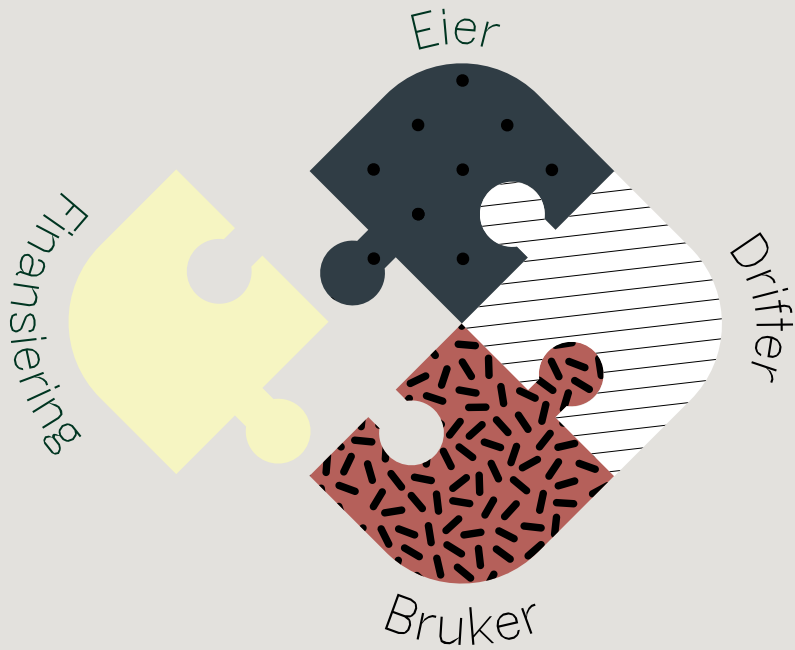
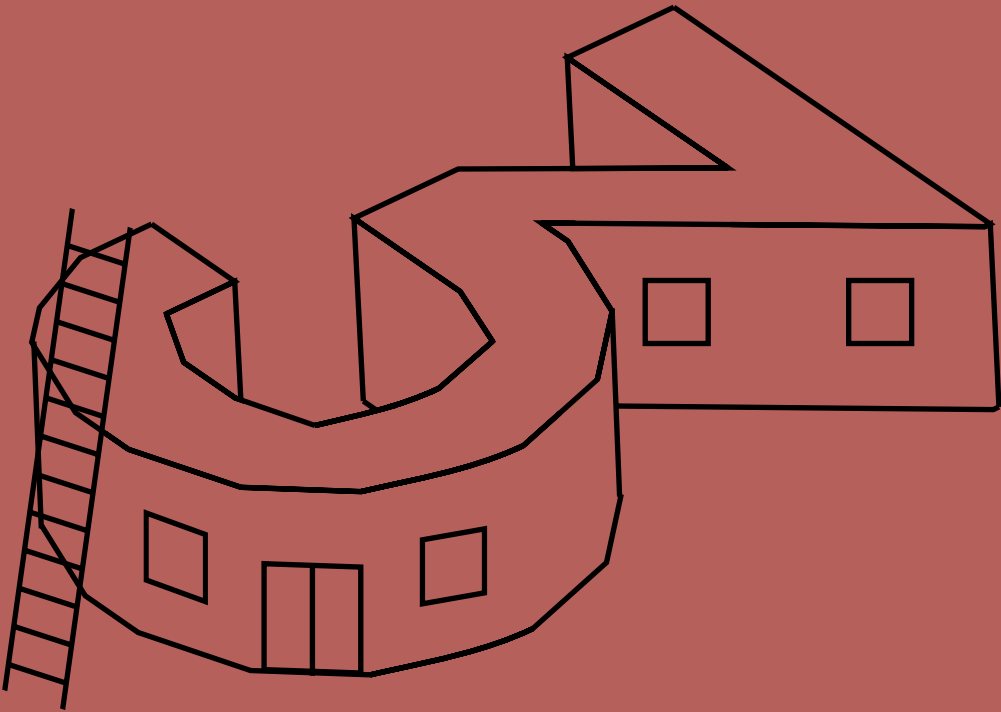
Fire brikker som må på plass

Ethvert kulturbygg, uansett størrelse, beliggenhet eller ambisjonsnivå, er bygget opp av fire grunnleggende brikker. Disse fire brikkene henger sammen, og utgjør prosjektet ditt. Endrer dere én, påvirker det de andre.

Det finnes ikke en oppskrift som passer for alle. Hva som fungerer kommer an på utgangspunktet: hva slags bygg det er, hvem som er involvert, hvilke ressurser dere har, og hva dere vil oppnå. Målet med dette kapittelet er derfor ikke å gi dere én oppskrift, men å vise forskjellige modeller slik at dere kan ta informerte valg.

De fleste vellykkede kulturbygg er hybrider som har utviklet sin egen modell over tid, og eksemplene som brukes kan være utgangspunkt for å utvikle deres egen.

Økonomi og finansiering i detalj behandles i kapittel 4, men sammenhengen mellom organisering og økonomi trekkes frem underveis her, fordi dere ikke kan ta gode organisatoriske valg uten å forstå de økonomiske konsekvensene de får.



Eier

Hvem eier bygget? Det kan være en kommune, en privat utvikler, en stiftelse, et aksjeselskap, en frivillig forening/ ungdomslag eller en kombinasjon. Hvem som eier bestemmer hvem som har kontroll over bygget, hvem som bærer den økonomiske risikoen, og hvem som sitter med den langsiktige verdien.

Bruker

Hvem bruker bygget, og til hvilket formål? Band som leier øvingsrom, teatergrupper som setter opp forestillinger, kunstnere i atelierer, eller kontorleietakere. Brukernes aktivitet og hvordan de er organisert former byggets fysiske krav.

Drifter

Hvem har ansvaret for å drifte bygget i det daglige? Det kan være eieren selv, en egen organisasjon, et innleid selskap eller brukerne i fellesskap. Det er ofte den som leier bygget av eier og leier videre til brukere, og som tar de daglige beslutningene om hvordan bygget brukes.

Finansiering

Hvor kommer pengene fra? Finansieringen handler både om hvordan dere finansierer leie eller kjøp av bygget, og hvordan dere bærer kostnadene for driften over tid. Det er en direkte konsekvens av de tre andre brikkene.

Organisering og eierskap

Organisasjonsformer

I forrige del så vi på de fire brikkene som må på plass i et kulturbygg: eier, drifter, bruker og finansiering. Før vi ser nærmere på hvordan disse settes sammen, må vi se på et grunnleggende spørsmål: hvordan dere selv er organisert som juridisk enhet.

I et kulturbygg kan flere aktører med ulike roller og organisasjonsformer være involvert. Ulike organisasjonsformer kan ha forskjellige juridiske rammer og krav. Det betyr at dere trenger å avklare og forstå deres egen juridiske form, samtidig som dere må kjenne organisasjonsformen til de andre aktørene dere skal samarbeide med.

Valget av organisasjonsform avgjør blant annet hvilke tilskuddsordninger dere kan søke, hvordan banken vurderer dere, hvilke administrative krav dere må oppfylle, og hvor robust virksomheten er over tid hvis nøkkelpersoner forsvinner.

De fleste kulturaktører velger mellom fire organisasjonsformer: stiftelse, aksjeselskap, forening og i noen tilfeller samvirkeforetak. Det som passer for et lite øvingsfellesskap er ikke nødvendigvis det som passer en stor scene med betalende publikum.

Stiftelse

Aksjeselskap

Forening

Samvirkeforetak

Hvilken organisasjonsform er riktig for dere som aktører? Dere kan lære mer om de ulike organisasjonsformene på sidene som følger.

Kjapp innføring i Stiftelse

En stiftelse er en formue som er satt av til et bestemt formål. Den har ingen eiere. Ingen kan kjøpe seg inn, ingen kan selge den, og ingen kan ta ut penger til seg selv.

Stiftelsen opprettes ved at noen legger inn penger eller eiendom. Det kan være en person, en gruppe, en kommune eller en organisasjon som tar initiativet. Det de legger inn kalles grunnkapital, og denne skal være på minst 100 000 kroner (2026). Pengene må være på plass før stiftelsen kan opprettes, og når de er overført, tilhører de ikke lenger den som la dem inn. De tilhører formålet.

Styret er stiftelsens øverste organ og har ansvaret for at virksomheten følger formålet, slik det er beskrevet i vedtektene. Styret kan ikke endre formålet eller bruke stiftelsens midler til noe annet enn det vedtektene tillater. Dersom stiftelsen skylder penger, er det stiftelsen selv som må svare, ikke styremedlemmene personlig.

Stiftelsesloven krever ingen organer over styret, og i mange stiftelser er styret øverste organ. Kontrollen ligger da utenfor stiftelsen: Stiftelsestilsynet fører tilsyn med alle norske stiftelser, og alle stiftelser skal ha revisor. Vedtektene kan samtidig gi andre organer myndighet over styret. Driver stiftelsen utleie eller annen inntektsgivende virksomhet, blir den skattepliktig for den delen av virksomheten og må levere skattemelding for den. Det betyr ikke nødvendigvis at dere ender opp med å betale skatt, siden virksomheten også har kostnader, men aktiviteten må rapporteres.

Dette gjør stiftelsen til en stabil og forutsigbar form. Virksomheten kan ikke endre retning ut fra hva enkeltpersoner ønsker. Til gjengjeld

er denne organisasjonsformen lite fleksibel. Vokser aktiviteten, eller endrer behovene seg, kan dere ikke uten videre justere formålet etter dette. Endringer i vedtektene må godkjennes av Stiftelsestilsynet. Stiftelsesloven krever heller ingen demokratisk struktur, men vedtektene kan bygge inn representasjon fra brukere, leietakere eller andre interessenter hvis dere ønsker det. Hvordan styret settes sammen bestemmes ved opprettelsen, og det er vanskelig å endre senere.

Det samme gjelder ved avvikling. Styret kan ikke selv beslutte at stiftelsen skal opphøre. Oppheving må godkjennes av Stiftelsestilsynet, og bare når vilkårene i stiftelsesloven er oppfylt, for eksempel at formålet ikke lenger lar seg realisere. Kan stiftelsen fortsette gjennom mindre inngripende tiltak, som en vedtektsendring eller sammenslåing med en annen stiftelse, skal det gjøres i stedet. Midler som er igjen etter at gjelden er gjort opp, skal gå til stiftelsens formål eller et beslektet formål. En stiftelse er derfor ikke en form dere velger for en avgrenset periode.

For tilskudd er stiftelser ofte godt stilt, fordi ingen kan ta ut verdier av stiftelsen og tilskuddsgiveren kan derfor være sikker på at midlene blir brukt i henhold til formålet.

Lotteri- og stiftelsestilsynet har detaljert veiledning om regelverket. I Stiftelsesregisteret kan dere søke opp eksisterende stiftelser og se hvordan andre kulturaktører har formulert formål og vedtekter.

Hva er revisjon?

Revisjon er en årlig kontroll av at årsregnskapet er ført etter gjeldende regler. Den må gjøres av en ekstern, statsautorisert revisor uten tilknytning til virksomheten. Formålet er å sikre at regnskapet er riktig, slik at eiere, banker, tilskuddsgivere og andre kan stole på tallene. Revisjon er ikke det samme som regnskapsføring. Regnskapsføreren fører regnskapet gjennom året, revisoren kontrollerer det etterpå. Begge deler må kjøpes, og revisjon er en fast årlig utgift.



Alle stiftelser har revisjonsplikt, uansett størrelse.

Alminnelig eller næringsdrivende stiftelse?

Stiftelsesloven skiller mellom **alminnelige** og **næringsdrivende stiftelser**. De fleste stiftelser i Norge er alminnelige, men kulturvirksomheter ligger ofte i grenselandet. Stiftelses-tilsynet nevner blant annet teater, galleri og museer som eksempler på virksomheter styret må vurdere konkret.

Vurderingen gjelder hvor inntektene kommer fra, ikke hva de brukes til. En stiftelse som hovedsakelig finansieres gjennom offentlige tilskudd vil normalt være alminnelig. En stiftelse som hovedsakelig lever av salg av varer og tjenester, for eksempel utleie,

billetter eller bar, kan bli regnet som næringsdrivende. At overskuddet blir i virksomheten endrer ikke dette. En alminnelig stiftelse må ha minst 100 000 kroner i grunnkapital, en næringsdrivende minst 200 000 (2026). Næringsdrivende stiftelser må i tillegg registreres i Foretaksregisteret og har enkelte andre plikter etter stiftelsesloven.

Det er styret som må vurdere hvilken kategori stiftelsen tilhører og melde det inn, også hvis virksomheten endrer karakter over tid.

Lav leie må stå i vedtektene

Skal stiftelsen leie ut lokaler til under markedspris, må det stå i vedtektene at det er en del av formålet. Gjør det ikke det, er den lave leien ikke lovlig. Grunnen er at stiftelsens midler bare kan brukes til formålet.

Leier stiftelsen ut billigere enn den kunne, gir den fra seg inntekt den ellers ville hatt. Forskjellen mellom markedsprisen og det leietakeren betaler regnes som en utdeling fra stiftelsen, og utdelinger må ligge innenfor formålet.

Eksempler på kulturstiftelser

Stiftelser kan organiseres på ulike måter. Her er fire eksempler som viser noe av spennet.

Felles for alle fire er at midlene tilhører formålet, og at ingen kan ta ut overskudd til seg selv. Forskjellene ligger i hvordan styringen er organisert og hvordan brukerne

får innflytelse. Svartlamon viser i tillegg at skillet mellom alminnelig og næringsdrivende ikke alltid er åpenbart: de to stiftelsene har samme oppretter, samme overordnede formål og samme styringsstruktur, men er klassifisert ulikt.



FOTO Nayara Leite

Stiftelsen Bergen Kjøtt er en alminnelig stiftelse. De har et kulturhus med øvingsrom, studioer, scene og kafé, med stort fokus på at lokalene skal være tilrettelagt og tilgjengelig. Bergen Kjøtt ble opprettet av Bergen kommune i 2019 med en grunnkapital på 9 MNOK. Målet er å tilrettelegge for produksjonslokaler med moderate

Eksempel Bergen Kjøtt

leiepriser for kunst- og kulturaktører. Vedtektene sikrer at flere parter får oppnevne styremedlemmer: Bergen kommune, fylkeskommunen og Bergen Næringsråd. I tillegg velger leietakerne selv to representanter til styret gjennom et eget fellesmøte.

Eksempel Stiftelsen Hulen



FOTO Hulen Bergen

Stiftelsen Hulen er en næringsdrivende stiftelse i Bergen, og ble opprettet av studentorganisasjoner i 1969 med en grunnkapital på 360 000 kroner. Stiftelsen driver konsertvirksomhet med bar.

Hulen har en styringsstruktur med flere nivåer, der et allmøte bestående av alle frivillige velger et representantskap som igjen velger styret. Det gir både formell stabilitet og direkte innflytelse fra dem som bruker stedet.

Eksempel Stiftelsen Folken



FOTO Alexandros Delaveris

Stiftelsen Folken er en alminnelig stiftelse i Stavanger. De har studentenes kulturhus i Stavanger sentrum, og har siden 1988 vært en av regionens viktigste konsertscener, med nasjonal anerkjennelse for sin rolle i norsk musikkliv. Stiftelsen ble opprettet med en grunnkapital på 82 978 kroner, et beløp som er under dagens minimumskrav fordi stiftelsen

ble opprettet før reglene ble endret. Generalforsamlingen er stiftelsens øverste myndighet, og består av studenter med betalt semesteravgift til Studentsamskipnaden i Stavanger. Den gang som nå er frivilligheten bærende, og brukerne av stedet har dermed formell beslutningsmyndighet over hvordan stiftelsen drives.

Eksempel Svartlamon Kulturstiftelse



FOTO Silje Ustad

Svartlamon Kulturstiftelse er en næringsdrivende stiftelse i Trondheim. De er Norges første byøkologiske forsøksområde og drives etter prinsipper om bærekraft, flat struktur, gjennomsliktig økonomi og rimelig utleie. Området har rundt 240 beboere og huser kulturaktører, verksteder og kulturnæring. Trondheim kommune eier tomtegrunn og bygninger, og har opprettet to stiftelser for å forvalte området i tråd med reguleringsplanen: Svartlamon Boligstiftelse ble opprettet

i 2001, og Svartlamon Kulturstiftelse i 2006. Boligstiftelsen drifter boligene, mens Kulturstiftelsen arrangerer konserter og drifter to scener, samt drift av utleielokaler for kulturaktører og kulturnæring. Boligstiftelsen er registrert som alminnelig stiftelse, mens Kulturstiftelsen er næringsdrivende. Begge stiftelsene har et styre der Trondheim kommune og Svartlamon beboerforening oppnevner medlemmer, og begge drives uten overskuddsmål.

Kjapp innføring i Aksjeselskap (AS)

Et aksjeselskap er en virksomhet som juridisk sett er adskilt fra de som har opprettet det. Selskapet har sitt eget navn, sin egen økonomi og sitt eget ansvar. Hvis selskapet skylder penger eller blir saksøkt, er det selskapet selv som må svare, ikke eierne personlig.

Et aksjeselskap opprettes ved at en eller flere personer går sammen om å starte et selskap, der hver av dem bidrar med en sum penger som kalles aksjekapital. De som bidrar kalles aksjonærer, og de får aksjer som representerer deres andel av selskapet.

Et aksjeselskap kan ha alt fra én til mange aksjonærer. Aksjekapitalen må være på minst 30 000 kroner, og i tillegg må det betales et stiftelsesgebyr til Foretaksregisteret på 6 825 kroner (2026). I praksis trengs det også mer for å dekke oppstartskostnader og løpende drift. Aksjekapitalen kan ikke tas ut av eierne igjen. Den tilhører selskapet, som kan bruke den til drift og investeringer.

Eierne har kontroll over selskapet gjennom generalforsamlingen, som er aksjeselskapets øverste myndighet. Generalforsamlingen velger et styre, og styret driver selskapet i det daglige. Styret kan ansette en daglig leder, men det er ikke et krav. I små aksjeselskap er det ikke uvanlig at samme person er aksjonær, styreleder og daglig leder på én gang. En viktig fordel med AS-formen er at de som eier også kan være ansatt i selskapet, med fulle arbeidstakerrettigheter som sykepenger, dagpenger og pensjon, forutsatt at det tas ut lønn.

Et aksjeselskap er fleksibelt. Eiere kan kjøpe og selge aksjer, nye eiere kan komme inn, og virksomheten kan endres over tid. Til gjengjeld er det en del formelle krav å forholde seg til: regnskapsplikt, årlig generalforsamling, og registrering i Foretaksregisteret. Aksjeselskap har også revisjonsplikt i utgangspunktet, men den kan velges bort dersom driftsinntektene er under syv millioner kroner, eiendelene under 27 millioner og antall årsverk under ti. Fritaket må velges aktivt i samordnet registermelding. Gjør dere ingenting, gjelder revisjonsplikten.

Aksjeselskapet skiller seg fra de tre andre formene på ett punkt. Selskapet har eiere, og verdier kan gå ut til eierne på to måter: de kan ta ut utbytte, altså en andel av overskuddet, og de kan selge aksjene sine, som i praksis betyr at selskapet skifter eier. Verdiene som er bygget opp i selskapet følger da med, og gevinsten tilfaller den som selger. Det gjelder også når verdiene er bygget opp med offentlige tilskudd, og det er en av grunnene til at flere tilskuddsordninger er stengt for ordinære aksjeselskaper.

Lønn og utbytte

Lønn og utbytte blandes ofte sammen, men er to ulike ting.

Lønn er betaling for arbeid som er utført. Det er en kostnad for virksomheten, på linje med husleie og strøm, og trekkes fra før overskuddet beregnes.

Utbytte er en andel av det som er igjen, og kan deles ut til eierne fordi de eier virksomheten, ikke fordi de har gjort en jobb.

At overskuddet ikke kan deles ut betyr derfor ikke at ingen kan få betalt. En virksomhet som ikke kan ta ut utbytte kan ha ansatte på ordinær lønn, og den kan gå med overskudd. Forskjellen er hvor overskuddet havner: det blir værende i virksomheten og brukes videre til formålet.

Kommersielt eller ideelt?

Et aksjeselskap kan drives kommersielt eller ideelt. Dere bestemmer selv, enten ved opprettelsen av selskapet eller senere ved en vedtektsendring.

Ideelt aksjeselskap er ikke en egen organisasjonsform. Det er et vanlig aksjeselskap, regulert av samme aksjelov, der vedtektene gjør to ting: de slår fast at overskuddet ikke skal utbetales til eierne, og at selskapet har et ideelt formål. Formålet kan ikke være vanlig næringsdrift, men eksempelvis å sikre kulturaktivitet i et bestemt bygg eller lokalsamfunn. Overskuddet skal i stedet tilbakeføres til formålet eller brukes til å utvikle virksomheten videre. Vedtektene må også beskrive hva som skjer med eventuell formue dersom selskapet oppløses.

At selskapet er ideelt betyr ikke at det er fritatt for skatt. Skattefritak må søkes særskilt, og Skatteetaten vurderer da hva slags virksomhet dere faktisk driver. Ideelt formål og forbud mot utbytte i vedtektene er ikke nok i seg selv.

For kulturaktører har dette valget praktiske konsekvenser. **Et ordinært AS er ment for kommersiell drift med utbytte til eierne, og gir tilgang til næringsutviklingsordninger som for eksempel Innovasjon Norge. Et ideelt AS kan derimot registreres i Frivillighetsregisteret, som er en forutsetning for flere private og offentlige støtteordninger.** Valget er derfor en reell avveining: noen ordninger er åpne for ordinære AS og stengt for ideelle, mens andre er åpne for ideelle og stengt for ordinære. Hvilke konkrete ordninger dere kan søke avhenger av virksomheten deres, og dere bør sjekke vilkårene hos den enkelte tilskuddsgiver.

En begrensning ved det ideelle aksjeselskapet er at den ideelle innretningen ligger i vedtektene, ikke i en egen organisasjonsform. Det betyr at generalforsamlingen senere kan endre vedtektene med to tredjedels flertall og gjøre selskapet kommersielt, uten godkjenning fra noen ekstern instans. I et stort selskap med mange aksjonærer kan dette være vanskelig å gjennomføre i praksis, men i et lite selskap med én eller få eiere er det få reelle hindringer. Dette skiller seg fra stiftelsen, der formålet er beskyttet av stiftelsesloven og endringer må godkjennes av Stiftelsestilsynet.

I praksis er en slik endring likevel sjelden enkel. Har selskapet mottatt tilskudd, lån eller eiendom på vilkår om ideell drift, kan endringen få konsekvenser for disse avtalene. Det er en av grunnene til at kommuner ofte legger inn klausuler når de selger bygg til ideelle selskaper.

Å avvike et aksjeselskap skjer i to trinn. Generalforsamlingen må først vedta oppløsning, med tilslutning fra minst to tredjedeler. Deretter følger en avviklingsperiode på minst seks uker, der kreditorer kan melde krav, eiendeler gjøres om i penger og forpliktelser gjøres opp. Til slutt godkjenner generalforsamlingen avviklingsregnskapet og vedtar sletting. Begge trinn meldes til Foretaksregisteret. Et eventuelt overskudd etter at forpliktelsene er dekket, utdeles til aksjonærene, med mindre vedtektene bestemmer noe annet. Lar dere i stedet virksomheten ebbe ut uten formell avvikling, kan aksjonærene bli ansvarlige for ubetalte krav.

Brønnøysundregistrene har detaljert veiledning om registrering og drift av aksjeselskap.

Eksempler på kulturaktører organisert som aksjeselskap

AS kan organiseres på ulike måter. Her er fem eksempler.

Eksempel Munken i Arendal



FOTO Nora Birkeli

Munken i Arendal er en møteplass og arbeidsplass for profesjonelle kunstnere og kulturnæringsaktører i Arendalsområdet, med arbeidsrom, prosjektrum, scener og visningsrom.

Bygget eies og drives av MONK AS, et ideelt aksjeselskap stiftet i 2020 og eid av Scenekunst Sør og Musikkontoret Sørf. Arendal kommune solgte bygget til selskapet for 1 krone, med en klausul om at bygningen går tilbake til kommunen ved en eventuell avvikling. Det sikrer at bygget forblir i offentlig eie

dersom driften opphører. Vedtektene sier at selskapet ikke skal drives med overskudd som formål. Likevel er Munken avhengig av overskudd, da de har begrenset med lånemuligheter på grunn av tilbakekjøpsklausul. Dette kommer av at kommunen vil overta lånet, og derfor har de en begrensning på dette.

Formuen skal ved en eventuell oppløsning tilfalle annen virksomhet innen kunst og kultur.

Eierskap og organisering

Eier

- MONK AS**
→ Ideelt AS
→ Eid av Scenekunst Sør 50 %
Musikkontoret Sørf 50 %
→ Bygget går tilbake til Arendal kommune ved avvikling

Finansiering

- Leieinntekter 1 051 828
→ Driftstilskudd 110 000
→ Prosjekttilskudd 396 337



Drifter

- MONK AS**
→ Eier, drifter og utvikler bygget

Bruker

- 35 leietakere med fast avtale
→ 51 publikumsarrangementer og 23 private i 2025
→ Kunstnere, kulturaktører, foreninger, publikum, frivillige og naboer

Eksempel Perleporten



FOTO Perleporten

Perleporten Kulturhus i Honningsvåg drives av Perleporten Kulturhus AS, etablert i 2012 av to privatpersoner som året før overtok og rehabiliterte det tidligere bedehuset. Gjennom målrettet utvikling er bygget transformert til en flerfunksjonell kulturarena som i dag rommer konsertscene, galleri, bar og eget bryggeri. Kulturhuset er også arrangør av to årlige festivaler og fungerer som en viktig møteplass for kunst-, kultur- og opplevelsesaktiviteter i regionen.

Perleporten Kulturhus AS er organisert som et ordinært aksjeselskap. Denne selskapsformen ble valgt fordi den gir tilgang til enkelte støtte- og utviklingsordninger rettet mot næringsvirksomhet, slik som Innovasjon Norge, som ikke ville vært tilgjengelig for et ideelt

AS. Selv om vedtektene åpner for utbytte, har eierne valgt å reinvestere virksomhetens overskudd i videre utvikling av kulturhuset og dets aktiviteter. Selskapet drives derfor med et langsiktig mål om å styrke kulturtilbudet og arenaens samfunnsmessige verdi.



FOTO Simen Omland

Eierskap og organisering

Eier

- To privatpersoner eier bygget privat

Finansiering

- Egne inntekter fra arrangementer, servering og bryggeri
→ Årsbudsjett 14 MNOK



Drifter

- Perleporten Kulturhus AS**
→ Leier bygget for 36 000 i måneden
→ 11 til 12 årsverk

Bruker

- Konsertscene, galleri, bar og bryggeri
→ To årlige festivaler
→ Publikum og lokalsamfunnet i Nordkapp

Eksempel Seb's Hotel



Aksjeselskap

Seb's Hotel i Hamar er en konsertscene og pub med hovedfokus på rock og metal, som åpnet i 2009. Selskapet Distrikt 23 AS ble stiftet i 2016 og drifter virksomheten.

Etter at det opprinnelige lokalet brant ned i 2022, fikk Seb's Hotel i 2025 tilgang til den gamle metodistkirken. Distrikt 23 AS er et ideelt aksjeselskap. Vedtektene slår fast at aksjonærene ikke kan ta ut utbytte, og at selskapets

overskudd og formue ved en eventuell oppløsning skal deles ut til frivillige allmenntilgjengelige organisasjoner.

Selskapet leier lokalene av Kvadraturen Hamar AS, et eiendomsselskap som eier flere bygg i byen.



ALLE FOTO Hein Rikar Steen Michaelsen

Eksempel Rabagast



Aksjeselskap

Rabagast i Alta er et flerbrukslokale med hovedvekt på konserter, scenearrangementer og utleie. Stedet har vært drevet som studentscene siden 2007, men lokalet ble i 2025 kjøpt av den ideelle foreningen Alta Live 365, som står bak festivalen Alta Live.

Foreningen eier lokalet gjennom AL365 Eiendom AS og drifter scenen gjennom Alta Live Scene AS. Begge er heleide datterselskaper av foreningen.

Både AL365 eiendom AS og Alta Live Scene AS er ordinære aksjeselskaper, men fordi de i sin helhet eies av en ideell forening, går eventuelt overskudd tilbake til foreningens arbeid med musikk og kultur i Finnmark.

Rabagast og UiT har en avtale for 2026 der studentene får tilnærmet samme tilgang som da stedet var studentscene, mot at UiT bidrar med 300 000 kroner til driften.

FOTO Dánil Røkke

Eierskap og organisering

Eier

AL365 Eiendom AS
→ Heleid av foreningen Alta Live 365

Drifter

Alta Live Scene AS
→ Allt overskudd går tilbake til moderforeningen Alta Live 365

Finansiering

→ Konserter, utleie og bar
→ Avtale med UiT, 300 000 i 2026
→ Overskudd fra foreningen
→ Banklån

Bruker

→ Konserter, pubkveld, DJ, Arrangementer
→ Utleie til lokale aktører
→ Studenter ved UiT





FOTO Blå

Blå i Oslo åpnet i 1998 og er en av hovedstadens mest sentrale konsert- og klubbscener, med over 400 arrangementer i året og et bredt spekter av musikk- og kulturuttrykk. Driften er organisert gjennom to separate selskaper under holdingselskapet Grot AS;

Brenneriveien Jazzhus AS er et ordinært aksjeselskap med ansvar for servering og bardrift.

Blå Booking AS er et ideelt aksjeselskap med vedtektsfestet forbud mot utbytte og ansvar for det kulturelle innholdet.

Vedtektene fastslår at overskudd skal tilbakeføres driften og at verdien ved en eventuell oppløsning skal overføres til videre kulturell drift.

De to selskapene opererer i det daglige som én felles enhet med felles daglig leder. Skillet mellom et ordinært serveringsselskap og et ideelt kulturselskap under samme eier er et bevisst valg som skiller kommersielle inntekter fra kulturmidler og sikrer at overskudd fra kulturvirksomheten forblir i kulturen.

Eksempel Blå



FOTO Julia Marie Naglestad

Kjapp innføring i Forening

En forening er en sammenslutning av medlemmer som går sammen om ett eller flere formål. Det er medlemmene som avgjør hva foreningen skal gjøre og hvem som skal lede den.

En forening opprettes gjennom et stiftelsesmøte der man vedtar vedtekter og velger et styre. Det må være minst to stiftere. Det kreves ingen minstekapital eller offentlig godkjenning for å opprette foreningen. Foreninger er ikke regulert av en egen lov. Det gjør dem enklere og raskere å etablere, men det betyr også at vedtektene blir viktigere: der loven ikke gir svar, er det vedtektene som gjelder.

Foreningens øverste organ er årsmøtet, der alle medlemmer har stemmerett og velger styret. Styret leder den daglige virksomheten mellom årsmøtene. Vedtektene bestemmer hvem som kan bli medlem, hvordan stemmeretten er fordelt, og hva som kreves for å endre formålet eller oppløse foreningen.

Medlemmene har ingen eierandel i foreningen, og verken formue eller overskudd kan deles ut til dem. Alt tilbakeføres til driften og formålet. Dersom foreningen skylder penger, er det foreningen selv som må svare, ikke medlemmene personlig. Styringsstrukturen kan endres etter hvert som virksomheten vokser og behovene endrer seg. Vedtektene bør derfor gjennomgås jevnlig og justeres når aktiviteten og økonomien krever det.

En forening kan registreres i [Frivillighetsregisteret](#) hos [Brønnøysundregistrene](#). Registreringen er frivillig, men ofte nødvendig i praksis: den er en forutsetning for å delta i grasrotandelen i Norsk Tipping og for å søke om momskompensasjon for drifts- og vedlikeholdskostnader. En rekke offentlige og private tilskuddsordninger krever dessuten registrering i Frivillighetsregisteret.

Mindre foreninger har som regel verken regnskapsplikt eller revisjonsplikt. Har foreningen regnskapsplikt, følger revisjonsplikten normalt med. Mange bruker likevel revisor, fordi det gir bedre oversikt over økonomien og styrker tilliten hos medlemmer og tilskuddsgivere.

Foreningsformen passer godt for kulturaktører der aktiviteten er medlemsbasert og demokratisk styring er et mål i seg selv, særlig når driften i stor grad baserer seg på frivillig innsats, tilskudd og medlemskontingenter, heller enn på kommersielle inntekter. Mange lokale øvingsfellesskap, konsertarrangører, lag og kulturhus i distriktene er organisert som foreninger.

Foreningens kapasitet er tett koblet til engasjementet i medlemsmassen: hvis nøkkelpersoner forsvinner, kan det gå raskt ut over driften. Det kan også være utfordrende å få banklån, fordi foreningen sjelden har kapital eller eiendeler banken kan ta pant i.

Siden medlemmene avgjør retningen gjennom årsmøtet, kan en forening i prinsippet bli «kuppet» dersom noen verver mange nye medlemmer like før et årsmøte. Vedtektene er det viktigste vernet mot dette: de kan blant annet sette krav til hvor lenge man må ha vært medlem før man får stemmerett, regulere hvem som kan bli medlem, og fastsette hva som kreves for å endre formålet.

Samtidig er det årsmøtet som vedtar vedtektene, og som kan endre dem. Vernet er derfor ikke sterkere enn flertallskravene dere har satt: hva som skal til for å endre vedtektene, og hva som skal til for å endre formålet.

Foreningen er også enkel å avvikle. Et flertall av medlemmene kan vedta oppløsning, og slettingen meldes inn i Enhetsregisteret uten vedlegg eller godkjenning fra noen instans. En forening kan også opphøre uten vedtak, for eksempel gjennom lengre tids stadig mindre aktivitet.

Når er foreningen næringsdrivende?

Driver foreningen næringsvirksomhet, skal den registreres i Foretaksregisteret. Det er ikke avgjørende om dere ønsker å tjene penger, eller om det faktisk blir overskudd. **Fire forhold avgjør:**

- Aktiviteten er egnet til å gå med overskudd, altså at den objektivt sett kan gi overskudd
- Aktiviteten har et visst omfang. Utleie av lokaler kan være næringsvirksomhet hvis omfanget er stort nok
- Aktiviteten har en viss varighet. Enkeltstående arrangementer, for eksempel en festival, regnes vanligvis ikke som næring
- Aktiviteten drives for foreningens egen regning og risiko

Dersom foreningen er skattepliktig eller registrert i Merverdiavgiftsregisteret, regnes den som næringsdrivende.

Eksempler på kulturaktører organisert som forening

Organiseringen i foreninger kan være strukturert ulikt. Her er fem eksempler.



Eksempel Alta Live 365

Alta Live 365 er en ideell forening som eier Rabagast, en helårsscene i Alta, gjennom det heleide datterselskapet AL365 Eiendom AS. Festivalen har vært arrangert siden 1996, opprinnelig under navnet Aronnesrocken.

Foreningen ble registrert som eget foretak i 2009, og festivalen skiftet navn til Alta Live i 2019. Festivalen er bygget på frivillig innsats, og i et lite lokalsamfunn er det avgjørende at folk stoler på at ingen tar ut privat utbytte av denne innsatsen.

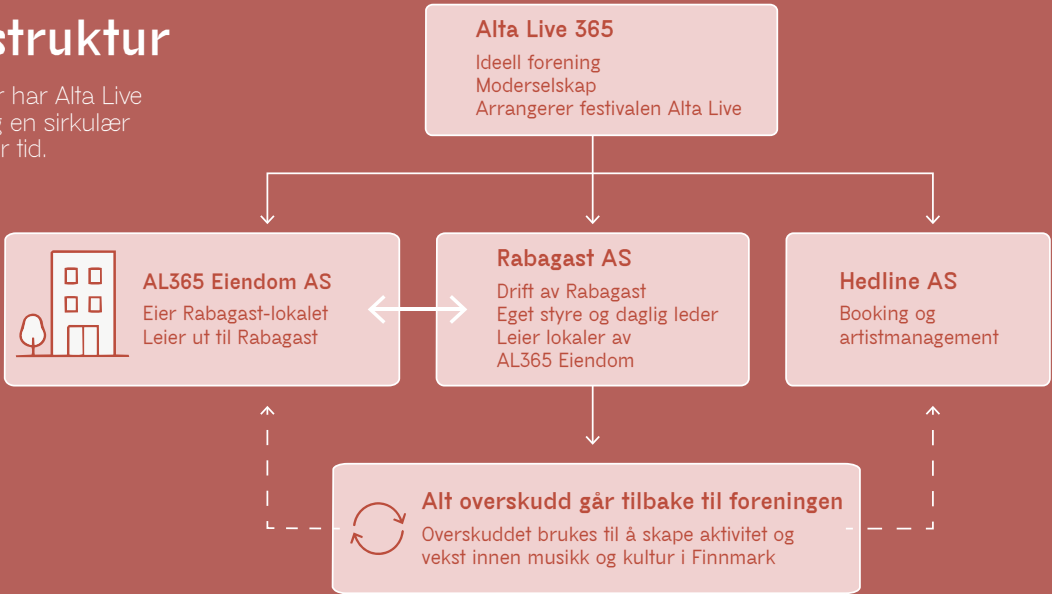
En viktig distinksjon i den sammenhengen er at frivillig arbeid ikke er det samme som gratis arbeid: folk bidrar fordi de vil, og fordi de vet at verdiene de skaper forblir i organisasjonen. Det samme gjelder overfor lokale næringslivsaktører: sponsorene støtter festivalen fordi de vet at pengene går tilbake til kulturaktivitet i Finnmark, ikke til

private eiere. Fordi overskuddet reinvesteres i aktivitet fremfor å utbetales til eiere, kunne foreningen bruke 2,6 MNOK fra overskuddet i 2024 som egenkapital da Rabagast-lokalene ble kjøpt for 4 MNOK i 2025. Foreningen opprettet eiendomsselskapet AL365 Eiendom AS som kjøper, og resten ble finansiert med lån.

Organisasjonen har justert styringsstrukturen etter hvert som aktiviteten og økonomien har vokst. Foreningen fungerer i dag som moderorganisasjon og eier 100 prosent av tre datterselskaper: Hedline AS, som arbeider med booking og løfter nord-norske artister på nasjonalt og regionalt nivå, AL365 Eiendom AS, som eier Rabagast-lokalene, og Alta Live Scene AS, som driver Rabagast. Strukturen er bygget opp gradvis, etter hvert som aktiviteten og økonomien krevde det.

Selskapsstruktur

Som festivalarrangør har Alta Live 365 opparbeidet seg en sirkulær eierskapsmodell over tid.



Eksempel Kroloftet

Foreningen **Kroloftet** i Oslo ble stiftet i 2020 med formål om å skape inkluderende og sosialt orienterte produksjons- og arbeidslokaler for kulturnæringen og kunstfeltet. Her er det kontorplasser, atelier, treverksted, keramikkverksted, syverksted og prosjektareal. Som ideell forening kan ingen ta ut overskudd, og alt reinvesteres i virksomheten.

Foreningen driver to bygg i Gamle Oslo: Produksjonshuset Kroloftet og Kulturhuset Kruttverket.

Byggene er gamle fabrikkbygg ved Alnaelva, som hadde stått tomme i 20 år da foreningen flyttet inn.

Foreningen fungerer som moderorganisasjon for to heleide datterselskaper: Råe Rom AS, som holder leieavtalen med bygningseier Nygård Fabrikker AS, og Kroloftet Servering AS, som driver kafé og bar.

Overskuddet fra serveringen bidrar til å opprettholde driften av begge husene.



Eksempel Teaterklubb'81

Teaterklubb'81 på Andøya i Nordland ble stiftet i 1981 og er registrert i Frivillighetsregisteret. Formålet er å gi barn og unge i Andøy kommune anledning til å utvikle og uttrykke seg gjennom teater, med åpne dører for alle som vil være med. Foreningen drives utelukkende på dugnad og mottar ingen fast støtte fra kommune, fylke eller stat. Alt som kommer inn går tilbake til produksjonene. Hvert år samler juleforestillingen over 80 barn og unge på og bak scenen, med rundt 1 200 publikummere i en kommune med 5 000 innbyggere.

Foreningen har siden 1981 leid lokaler i Dverberg Samfunnshus, et bygg som opprinnelig ble reist som rådhus for Dverberg kommune i 1963. Da Dverberg kort etter ble en del av Andøy, mistet huset sin kommunale funksjon, og bygda overtok det selv.

I dag eies det av velforeningen Dverberg Vel, og Teaterklubben betaler rundt 50 000 kroner i året for sine faste lokaler, i tillegg til leie per forestilling.

Eksempel Musikkverkstedet Byremo



Musikkverkstedet Byremo er en ideell forening stiftet i 1987 med formål om å skape et godt oppvekstmiljø for ungdom i indre Agder gjennom musikk. Foreningen er medlemsbasert og har ungdom og voksne fra Lyngdal og omkringliggende kommuner som medlemmer, og er drevet utelukkende på frivillig basis.

For en årlig medlemskontingent på 350 kroner har medlemmene tilgang til fire øvingsrom som er bygget ut i tilfluktsrommet på Byremo ungdomsskole. At lokalene er tilfluktsrom innebar strenge tekniske krav fra Sivilforsvaret.

I 2024 inngikk foreningen en 10-årig leiekontrakt med opsjon på 10 nye år med Byremo Eiendom og sentrumsutvikling AS om kjelleren i

den gamle Joker-butikken i sentrum, til en gunstig kvadratmeterpris. Foreningen stod selv som utbygger og bygde kjelleren om til Byremo Scene, en kulturscene på 450 kvadratmeter med plass til rundt 250 publikummere. Elever fra elektro-, tømrer- og anleggsteknikklinjene ved Byremo videregående skole deltok i byggeprosessen sammen med lokale bedrifter og frivillige, og scenen ble ferdigstilt i 2025.

For å skille den kommersielle scenedriften fra den ideelle foreningsvirksomheten opprettet foreningen i 2025 et heleid datterselskap, Musikkverkstedet Live AS, med vedtektsfestet formål om å drifte Byremo Scene med konserter, selskap og servering. Foreningen selv forblir ideell og frivillig.

Eierskap og organisering

Eier

Byremo Eiendom og Sentrumsutvikling AS
→ Privat eiendomsselskap
→ Leier ut til foreningen, 140 000 i året, 10 år med opsjon på 10 nye

Finansiering

→ Inntekter fra konserter, utleie og servering



Drifter

Musikkverkstedet Live AS
→ Heleid av foreningen
→ Musikkverkstedet Byremo
→ 0,3 årsverk og dugnad

Bruker

→ Medlemmer i foreningen, barn, ungdom og voksne
→ Publikum fra Lyngdal og nabokommunene
→ Konserter, selskap og servering

Eksempel Kulturbanken



Kulturbanken på Bryne er en forening stiftet i 2019 med formål om å være en regional kulturarena på Jæren, åpen for frivillig og profesjonell kulturformidling innen musikk, dans og teater. De holder til i kinokvartalet på Bryne med scenen Hvelvet, møtested, en dansesal, musikkrom og dramasal.

De tilbyr undervisning, møtested, øving og forestillinger for barn, unge, amatører og profesjonelle utføvere. De er også konsulenter på flere av Brynes hjørnestensarrangementer, og er en naturlig kulturressurs for lokalsamfunnet langt utover egne vegger. Alt overskudd går tilbake til drift og aktivitetstilbud.

Lokalene eies av Unge SPOR, en ideell forening stiftet i 2009 med formål om å fremme ungdommens engasjement innen kultur på Jæren.

Unge SPOR kjøpte i 2018 et rålokale på over 600 kvadratmeter i kinokvartalet på Bryne for 5,7 MNOK og bygde det om til kulturhuset som i dag huser Kulturbanken. Det er de samme menneskene som står bak begge foreningene.

Ved å eie lokalene selv kontrollerer Unge SPOR vilkårene for Kulturbankens drift.

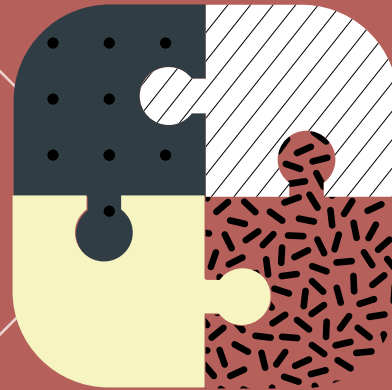
Eierskap og organisering

Eier

Unge SPOR
→ Ideell forening
→ Lokalene kan bare brukes til kulturhuset Kulturbanken
→ Leien fastsettes kvartalsvis etter betalingsevne

Finansiering

→ Inntekter fra konserter, utleie og servering



Drifter

Kulturbanken på Bryne
→ Ideell forening, ressurscenter for kultur

Bruker

→ 200 ukentlig i faste fritidsaktiviteter
→ 100 arrangementer, små og store
→ Musikk, dans, drama, frivillige, publikum og festivaler

Kjapp innføring i Samvirkeforetak (SA)

Et samvirkeforetak er en organisasjonsform der foretaket eies og styres av de som bruker det. Formålet er å fremme medlemmenes felles økonomiske, sosiale eller kulturelle interesser gjennom en demokratisk styrt virksomhet.

Et samvirkeforetak kan stiftes av minimum to personer, enten enkeltpersoner eller organisasjoner som kommuner, stiftelser og foreninger. Samvirkeforetak er regulert av samvirkeoven. Det kreves ingen lovfestet minimumskapital for å opprette et samvirkeforetak, men foretaket skal til enhver tid ha forsvarlig egenkapital ut fra virksomhetens omfang og risiko.

Eventuelt utbytte fordeles ikke etter hvor stor andel av foretaket man eier, men etter hvor mye den enkelte har omsatt med foretaket, det vil si kjøpt, solgt eller bidratt med arbeid. Dette kalles samhandel.

Medlemskapet er i utgangspunktet åpent og frivillig for alle som kan dra nytte av virksomheten. Vedtektene kan sette betingelser for hvem som kan bli medlem, så lenge det er saklig grunn, for eksempel krav til kompetanse eller type virksomhet. Når man blir medlem kan man betale et andelsinnskudd, det vil si et beløp som gir en andel i foretaket. Dette er ikke et lovkrav, men kan fastsettes i vedtektene. Kravet om forsvarlig egenkapital kan likevel gjøre andelsinnskudd nødvendig i praksis, avhengig av hvor omfattende

virksomheten er. Medlemmene hefter ikke for foretakets gjeld utover det de eventuelt har skutt inn.

Samvirkeforetakets øverste organ er årsmøtet, der alle medlemmer har møte- og stemmerett. Styret, som velges av årsmøtet, er ansvarlig for driften og organiseringen av foretaket og skal bestå av minst tre personer. Hvert medlem har normalt én stemme, uavhengig av størrelsen på andelsinnskuddet. Foretaket kan ikke kjøpes opp av eksterne, siden eierandelene i utgangspunktet ikke kan overdras fritt.

Med næringsvirksomhet følger normalt bokføringsplikt. Regnskapsplikt kommer i tillegg ved omsetning over to millioner kroner. Samvirkeforetak har revisjonsplikt, men kan velge den bort dersom driftsinntektene er under syv millioner kroner, eiendelene under 27 millioner og antall årsverk under ti. Fritaket må velges aktivt i samordnet registermelding. Gjør dere ikke dette, gjelder revisjonsplikten.

Vedtektene må til enhver tid være i samsvar med samvirkeoven. Den løpende driften krever administrativ

kapasitet, og det er viktig å sette seg godt inn i regelverket før man etablerer et samvirkeforetak.

Et samvirkeforetak kan ikke registreres i Frivillighetsregisteret. Dere får dermed ikke tilgang til de ordningene som krever slik registrering, blant annet grasrotandelen og momskompensasjon.

Å avvikle et samvirkeforetak skjer i to trinn. Årsmøtet må først vedta oppløsning og velge et avviklingsstyre, normalt med to tredjedels flertall. Deretter følger en avviklingsperiode der eiendeler gjøres om i penger og forpliktelser gjøres opp. Til slutt vedtar årsmøtet sletting. Begge trinn meldes til Foretaksregisteret. Lar dere i stedet virksomheten ebbe ut uten formell avvikling, kan medlemmene bli ansvarlige for ubetalte krav, begrenset til det de har mottatt i utdeling.

Samvirkeformen er mindre kjent i Norge enn forening og aksjeselskap, og kan oppleves som mer krevende å etablere. Det finnes mer informasjon om samvirkeforetak hos Brønnøysundregistrene.

Eksempler på kulturaktører organisert som samvirkeforetak

SA er en organisasjonsform som benyttes av ulike organisasjoner. Her er fire eksempler.

Eksempel Rotvoll Kunstnerkollektiv



Samvirkeforetak

FOTO Gunn Mogseth

Rotvoll Kunstnerkollektiv SA ble stiftet i Trondheim i 2020 og holder til i de fredede byggene på gamle Rotvoll Asyl. Det kunstnerdrevne samvirkeforetaket ble etablert etter et pilotår fra september 2019, der arbeidsfellesskapet ble prøvd ut før organisasjonsformen ble formalisert og langsiktig leiekontrakt med huseier AHA Eiendom ble inngått.

Formålet er å drive og utvikle et felles arbeidssted for profesjonelle kunstnere, med vekt på å tjene medlemsbedriftenes næringsvirksomhet. I 2026 huset kollektivet 83 kunstnere innen musikk, visuell kunst, scenekunst og film, og er

Norges største arbeidsfellesskap for profesjonelle kunstnere. Hver kunstner har tilgang på både personlig atelier og felles produksjonsrom.

Alle leietakere har individuelle kontrakter direkte med AHA Eiendom, men må søke medlemskap i RKK SA for å kunne leie rom. Søknader fagfellevurderes av kunsthaglige utvalg.

Denne konstruksjonen ble valgt for å gi det kunstnerdrevne samvirkeforetaket full råderett over organisatorisk og administrativ drift, men uten å bære den økonomiske risikoen for den totale husleien for hele bygningskomplekset.

Eksempel Hausmania



Samvirkeforetak

FOTO Hellando, Wikipedia

Hausmania SA er et samvirkeforetak stiftet i Oslo i 2001, med formål om å tilby rimelige arbeidsrom, atelierer, konsertlokaler, scener og utstillingsrom for kunst og å legge til rette for kunstnerisk samarbeid på tvers av kunststartene.

Virksomheten startet i 2000 da kunstnere inngikk leiekontrakt med Statsbygg om lokalene i Hausmanns gate 34-38, og Oslo kommune kjøpte bygget i 2004 for å opprettholde kulturdriften.

Opprinnelig var organisasjonen registrert som Hausmania BA, der BA står for begrenset ansvar, en selskapsform som fungerte etter samvirkeprinsippene men som ikke lenger er lovlig i Norge.

Da samvirkeoven trådte i kraft i 2008 ble alle BA-selskaper pålagt å omdanne seg til samvirkeforetak, og Hausmania gjennomførte denne overgangen i 2009.

Hausmania SA leier i dag ca. 4 500 kvadratmeter av Oslo kommune via Kulturetaten, og drives etter non-profit prinsipper av medlemmene, med fast ansatte i nøkkelstillinger.

Eksempel Nordkjosbotn Samfunnshus

Samvirkeforetak



FOTO Nordkjosbotn Samfunnshus

Nordkjosbotn Samfunnshus SA er et samvirkeforetak etablert i Balsfjord kommune i Troms i 1959, med formål om å tilby et tilgjengelig lokale for kultur- og samfunnsaktivitet i Nordkjosbotn og nærområdet. Huset sto ferdig i 1965.

Huset eies av samvirkeforetaket, noe som betyr at medlemmene i fellesskap eier og styrer bygget gjennom et styre valgt på årsmøtet. Ingen enkeltperson eller ekstern eier kan selge det eller ta ut overskudd av driften.

Huset er det eneste egnede kulturlokalet i kommunen og brukes til konserter, skoleforestillinger, foredrag og bygdefester, med et naturlig nedslagsfelt mot Storfjord, Målselv, Lyngen og Tromsø. Driften baserer seg i all hovedsak på frivillig innsats, og huset har vært i kontinuerlig drift i over 60 år.



FOTO Nordkjosbotn Samfunnshus

Eksempel Storfjord Kulturhus

Samvirkeforetak



Storfjord Kulturhus SA er et samvirkeforetak stiftet i 1996 med formål om å drive det regionale kulturhuset i Stranda som et samlingssted for regionen og lokalmiljøet, med rom for møter, forestillinger, kino, bibliotek og kafé. Kulturhuset på indre Sunnmøre åpnet i november 1999 og Stranda kommune er selv fast leietaker for biblioteket og kulturskolen. Samvirket har faste ansatte.

Stranda kommune eier bygget inkludert fast inventar og har ansvaret for ytre vedlikehold og større tekniske

anlegg. Samvirkeforetaket har retten til å bruke og drifte bygget, og det fulle ansvaret for løpende drift, inkludert innkjøp av løst inventar, driftsmidler og teknisk utstyr. Ansvarsfordelingen er nedfelt i en driftsavtale som løper i minst 40 år fra åpningen.

Kulturhuset ble fra starten finansiert gjennom bred lokal deltakelse, der privatpersoner, virksomheter, lag og organisasjoner gikk inn som medeiere. Storfjord Kulturhus startet opprinnelig som BA, men gikk over til SA da BA-formen ble avviklet som lovlig selskapsform i Norge.



ALLE FOTO Storfjord Kulturhus



Eierskap og organisering

Eier

- Stranda kommune**
- Eier bygget og fast inventar
 - Ansvar for ytre vedlikehold og større tekniske anlegg

Finansiering

- Billettsalg og servering, rundt 50 %
- Leieinntekter, rundt 50 %
- Årsbudsjett, rundt 4 MNOK

Drifter

- Storfjord Kulturhus SA**
- Samvirkeforetak med bred lokal medeierskap
 - Driftsavtale på minst 40 år fra 1999
 - 2,2 årsverk pluss tilkallingshjelp

Bruker

- Stranda kommune som fast leietaker, bibliotek og kulturskole
- Lag, organisasjoner, næringsliv og privatpersoner
- Konserter, teater, dans, kino, revy og foredrag



Hvordan velge organisasjonsform?

De fire formene har ulike styrker og svakheter.

En stiftelse gir sterk beskyttelse av formålet over tid, siden ingen kan selge den eller ta ut midler til seg selv, men den er lite fleksibel. Både endringer i vedtektene og avvikling krever godkjenning fra Stiftelsestilsynet.

Et aksjeselskap gir fleksibilitet og mulighet for å endre virksomheten over tid, og eierne styrer selskapet gjennom generalforsamlingen uten å måtte søke godkjenning fra et tilsyn.

En forening har lav terskel, er enkel å etablere og bygger på demokratisk deltakelse, men kapasiteten er tett koblet til engasjementet i medlemsmassen.

Et samvirkeforetak kombinerer demokratisk styring med mulighet for å drive økonomisk virksomhet, men krever mer administrativ kapasitet i driften enn de andre formene.

Formene stiller også ulikt overfor tilskuddsordninger, og det handler om hvem som kan ta ut penger av virksomheten. Ordinære aksjeselskaper faller utenfor flere ordninger fordi eierne kan ta ut overskudd og selge selskapet videre.

Som eksemplene viser, utelukker ikke formene hverandre. Mange kulturaktører kombinerer flere, og de fleste vellykkede kulturbygg har utviklet sin organisasjonsmodell gradvis etter hvert som virksomheten vokste og behovene endret seg.

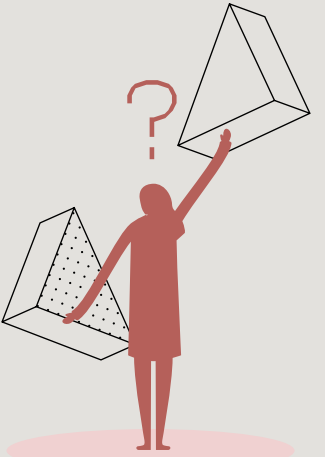
Et kulturbygg som kombinerer kulturvirksomhet med servering, kan ha grunn til å organisere de to delene av driften i hver sin driftsenhet, for eksempel kulturvirksomheten i en forening eller stiftelse og serveringen i et aksjeselskap. Det beskytter kulturvirksomheten hvis serveringsdriften går konkurs. Går selskapet konkurs, kan alt det eier bli solgt for å dekke gjelden. Eier foreningen eller stiftelsen lyd- og lysutstyret, blir det ikke berørt.

Mange kulturaktører ender opp med mer enn én juridisk enhet, for eksempel en forening som eier et driftsselskap, eller et eiendomsselskap. Men hver enhet krever eget regnskap, eget årsoppgjør og eget styre. Dette krever både tid og kostnader. Vurder om strukturen er nødvendig nå, eller om den kan bygges ut dersom aktiviteten krever det.

Valget mellom formene avhenger av hva dere vil oppnå, hvor mange dere er, hvor mye kapital dere har, og hvor bundet dere vil være til formålet over tid. Organisasjonsformen setter rammene.

Forskjeller mellom de fire organisasjonsformene

	STIFTELSE	AKSJE-SELSKAP	FORENING	SAMVIRKE-FORETAK
Eiere eller medlemmer	Ingen	Aksjonærer	Medlemmer	Medlemmer
Kapital ved oppstart	Minst 100 000 kr	Minst 30 000 kr	Ingen krav	Ingen lovfestet krav
Øverste organ	Styret	Generalforsamlingen	Årsmøtet	Årsmøtet
Egen lov	Stiftelsesloven	Aksjeloven	Ingen	Samvirkeloven
Kan noen ta ut overskudd?	Nei	Ja, med mindre vedtektene sier noe annet	Nei	Ja, etter samhandel med foretaket
Hvor låst er formålet?	Låst. Endringer må godkjennes av Stiftelsestilsynet	Kan endres av generalforsamlingen	Kan endres av årsmøtet	Kan endres av årsmøtet



Ting å tenke gjennom

Jobb godt med vedtektene

De fleste starter med et mål om hva stedet skal være, og et formål med driften. Skal formålet stå seg over tid, må dette forankres i vedtektene, ikke bare hos initiativtakerne som er med fra start. Det kan bidra til å sikre at formålet blir opprettholdt selv om nye ansvarspersoner kommer til. Samtidig er det naturlig at virksomheten ønsker å utvikle seg med tiden, så vedtektene bør utformes på en måte som gir virksomheten handlingsrom til å videreutvikle driften uten at det går på bekostning av formålet.

Formålet kan bidra til lokalt engasjement

Frivillige legger ned arbeidstimer og engasjement, og lokale bedrifter støtter fordi de ønsker å gi noe til lokalsamfunnet. Bygger driften på frivillighet, holder det ikke at enkeltpersoner kan ta ut utbytte av den innsatsen. Folk stiller opp fordi de vet at det de skaper blir i huset, og det er ofte forutsetningen for at de gjør det.

Hold strukturen ryddig

Det må være tydelig hvem som eier hva, hvem som gjør hva, og hvordan pengene beveger seg mellom selskapene. Overføringer skal dokumenteres, og hvert styre må vite hva det har ansvar for. En struktur som er uklar for dere selv, blir også uklar for bank, revisor og tilskuddsgivere.

Bygg ut strukturen etter hvert

Ta dere tid til å gjøre noen erfaringer med hva som passer virksomheten deres, etter hvert som den utvikler seg. Det er sjelden lurt å bygge flere selskaper fra start. Velg heller en form som tåler å vokse.

Flere selskaper kan gi trygghet, men koster. Går et selskap konkurs, kan alt det eier bli solgt for å dekke gjelden. Ligger utstyret eller bygget i en annen organisasjon, blir det ikke berørt. Derfor legger mange servering og kulturdrift hver for seg. Men hver av dem har eget regnskap, eget årsoppgjør og eget styre, og det krever både administrasjonstid og penger.

Verdt å vite

Lønn og utbytte er ikke det samme

Lønn er betaling for arbeid, en utgift akkurat som husleie og strøm, og trekkes fra før overskuddet regnes ut. Utbytte er opptjent overskudd som kan utbetales til aksjonærene i et aksjeselskap. En virksomhet uten adgang til utbytte kan derfor ha ansatte på ordinær lønn.

Overskuddet går til formålet

Når det er vedtektsfestet at ingen kan ta ut utbytte, blir verdiene som skapes værende i virksomheten, og de skal brukes på formålet. Da bestemmer dere selv om et overskudd skal brukes med en gang eller settes av til senere.

Utbytte påvirker hvilke ordninger dere kan søke

Gir staten eller kommunen penger til et formål, forutsettes det ofte at det ikke tas ut utbytte. Kan eierne ta ut utbytte eller selge selskapet videre, følger verdiene med til den som

selger. Derfor er flere ordninger strengere for ordinære aksjeselskaper uten vedtektsfestet ideelt formål. Andre ordninger, rettet mot næringsvirksomhet, kan ha en avgrensning mot ideelle.

En ideell eier øverst sikrer verdiene

En ideell forening eller stiftelse kan opprette og eie underselskaper som ivaretar deler av driften, for eksempel bar, utleie eller eiendom. Overskudd som genereres i disse selskapene kan ikke tas ut som utbytte til enkeltpersoner, men går tilbake til kulturvirksomheten.

Tilskuddsgivere ser på helheten

Siden tilskuddsgivere ser på helheten, holder det ikke å opprette en ideell organisasjon ved siden av. Ligger kulturaktiviteten der, mens verdiene bygges opp i et ordinært aksjeselskap den ikke eier, er det i praksis den kommersielle driften tilskuddene støtter. Det er sammenhengen som vurderes, ikke hva den enkelte organisasjonen heter.



Trykkeriet. FOTO: Trykkeriet



Terminalen i Ålesund. FOTO: Georgi Nikolov



The Good The Bad and The Zugly på Verksedhallen. FOTO: Thor Egil Leirtrø

Modeller for eierskap og organisering

Hvem eier, hvem driver, og hva skal skje i bygget?

→ Når dere eier bygget selv

I denne modellen står dere, en kulturaktør, som både eier og driver av bygget. Eierskap og drift trenger ikke være organisert i samme selskap. Flere aktører legger eiendommen i ett selskap og driften i et annet, og eier begge selskapene selv. Eier og drifter er altså den samme, og det gir kontroll over både bygningen, driften og aktiviteten i den.

Modellen finnes i to varianter. I den ene eier og driver kulturaktøren selv, for eksempel en forening, en stiftelse, et aksjeselskap eller et samvirkeforetak. I den andre eier og driver kommunen bygget som en del av sitt eget tjenestetilbud, i noen tilfeller gjennom et kommunalt eid eiendomsselskap. De to gir svært ulike rammer og behandles hver for seg her. Først kulturaktører som eier selv.

Når dere eier selv, forblir verdien av investeringene som gjøres i bygget i virksomheten. Dere investerer i egne verdier, ikke andres eiendom, og slipper risikoen for oppsigelse eller økt husleie. Inntekter fra utleie og aktivitet kan reinvesteres i bygget og virksomheten, i stedet for å gå til en ekstern eier. Så lenge dere klarer å betjene lånet, har dere kontroll over hvordan kostnadene utvikler seg.

Eierskap betyr samtidig at hele ansvaret for bygget er deres. Vedlikehold, oppgraderinger og uforutsette skader må dekkes av virksomheten selv, og det finnes ingen utleier å sende regningen til.

I noen tilfeller er det slik at man kan eie bygget uten å eie grunnen det står på. Da står bygget på festet tomt, altså på grunn som eies av andre og leies mot en årlig avgift. Festekontrakten avgjør hvor lenge dere kan bli, og hva som skjer når den løper ut. Er dere i ferd med å kjøpe et bygg på festet tomt, er festekontrakten like viktig å lese som kjøpekontrakten.

Modellen passer best når dere har egenkapital eller tilgang til lån, når dere tenker langsiktig, og når dere har eller kan skaffe byggfaglig, juridisk og økonomisk kompetanse, enten internt eller gjennom rådgivere.

For de fleste virksomheter innebærer kjøp av bygg å ta opp et lån som nedbetales over tid. Banken vil ha sikkerhet, altså pant i noe dere eier, slik at gjelden kan dekkes hvis dere ikke

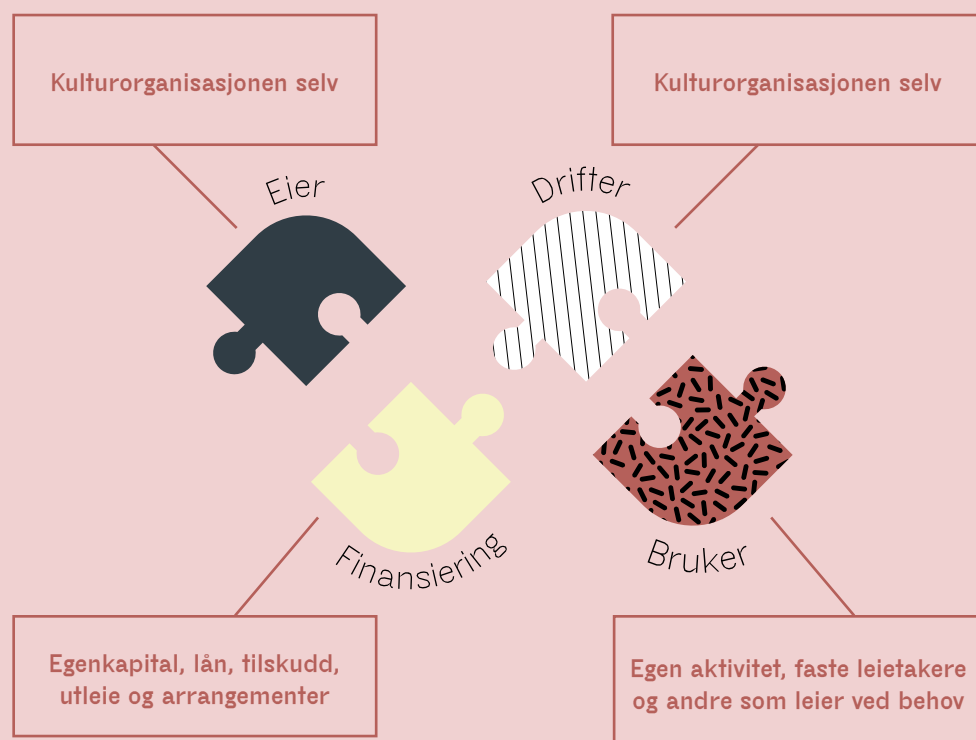
klarer å betale renter og avdrag. Jo bedre sikkerhet banken får, desto bedre vilkår kan dere normalt få. Banken vurderer samtidig om dere klarer å betale renter og avdrag over tid, og det er den vurderingen som avgjør hvilken rente og nedbetalingstid dere får.

Kulturaktører kan møte utfordringer i bankens vurdering av eiendommen. Kommer en stor del av inntektene fra utleie, kan banken behandle bygget som næringseiendom, altså eiendom som er ment å gi avkastning, og sette vilkår beregnet for kommersiell inntjening. Det kan skje selv om leieprisene holdes bevisst lave og ingen kan ta ut overskudd. Legg derfor frem driftsmodellen og økonomien for banken tidlig, i stedet for å bli vurdert etter standardkriteriene for næringsbygg.

Får dere ikke lån på virksomhetens økonomi alene, kan banken be om at enkeltpersoner stiller sikkerhet, for eksempel med egen bolig. Da er det ikke lenger organisasjonen som bærer risikoen, men privatpersoner. Dette er verdt å tenke grundig gjennom, og alle som berøres bør vite hva de sier ja til.

Sett dere inn i hvilke lånevilkår og finansieringsmuligheter som finnes før dere kjøper. Kommunal lånegaranti, tilskudd øremerket lånebetjening og ordninger for verneverdige bygg er blant mulighetene, og vilkårene varierer. Regn også med dokumentavgiften, som kommer i tillegg til kjøpesummen.

Brikkene i denne modellen



Dokumentavgift !

Dokumentavgift er en statlig avgift som betales når det tinglyses at en eiendom har fått ny eier. Avgiften er på 2,5 prosent av eiendommens salgsverdi på tinglysingstidspunktet, ikke av det dere faktisk betaler.

Når en eiendom er organisert i et eget aksjeselskap, kan bygget selges ved at aksjene i selskapet skifter eier, i stedet for at selve eiendommen selges. Da står selskapet fortsatt som eier i grunnboken, og det påløper ingen avgift. Dette er en av grunnene til at næringseiendom i Norge ofte organiseres i egne aksjeselskap, særlig ved store salg.

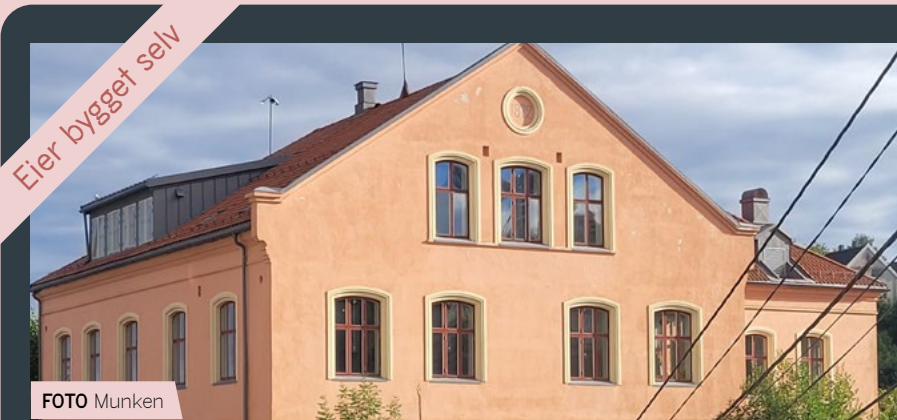
Kommunal lånegaranti !

Kommunal lånegaranti er en ordning der kommunen stiller som garantist for et lån tatt opp av en frivillig organisasjon. Det gir organisasjonen gunstigere rentebetingelser, fordi banken tar mindre risiko når kommunen garanterer for lånet.

Kommuneloven § 14-19 slår fast at kommunen ikke kan garantere for næringsvirksomhet. Det skaper usikkerhet for kulturarenaer, fordi en arena som finansierer driften gjennom utleie kan bli vurdert som næringsvirksomhet selv om leieprisene holdes lave og ingen tar ut overskudd. Hvor grensen går vurderes konkret i hver kommune.

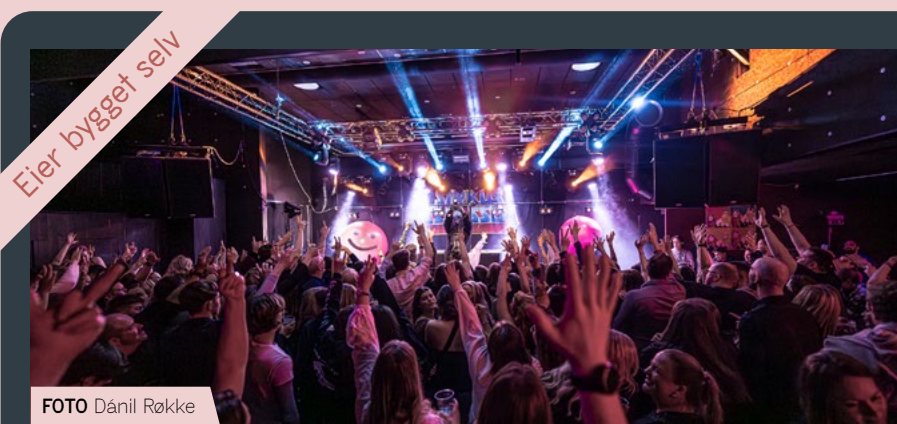
Søknad behandles politisk, og garantier over visse beløpsgrenser må godkjennes av Statsforvalteren. Noen kommuner, blant dem Haugesund, har vedtatt egne retningslinjer for garanti til kultur, idrett og frivillighet. Ta kontakt med deres kommune for å undersøke hva som gjelder.

Eksempler på kulturaktører som eier bygget selv



Eksempel Munken

Munken i Arendal eies og drives av MONK AS, et ideelt aksjeselskap, etter at Arendal kommune solgte bygget til selskapet for 1 krone. En klausul i avtalen sikrer at bygget går tilbake til kommunen ved en eventuell avvikling, noe som beskytter bygget fra å havne på det åpne markedet.



Eksempel Rabagast

Rabagast i Alta eies av foreningen Alta Live 365 gjennom det heleide datterselskapet AL365 Eiendom AS. Kjøpet i 2025 ble finansiert med overskudd fra festivaldriften kombinert med lån, og gjør at foreningen ikke er prisgitt en ekstern utleier.



Eksempel Kulturbanken

Kulturbanken på Bryne drives av foreningen Kulturbanken, mens lokalene eies av foreningen Unge SPOR. Bak begge står de samme menneskene.

Unge SPOR leier lokalene til Kulturbanken på særskilte vilkår: leien fastsettes hvert kvartal og skal aldri overstige Kulturbankens betalingsevne.

Unge SPOR har i tillegg vedtektsfestet at lokalene skal tilfalle Kulturbanken ved en eventuell oppløsning, noe som sikrer at kulturhuset forblir tilgjengelig uavhengig av hva som skjer med eierorganisasjonen.

Eksempel Bergen Kjøtt



Stiftelsen Bergen Kjøtt eier og driver flerbruksbygget på Skutevikstorget. De fikk kjøpt bygget for 23,5 MNOK i 2019.

Ved å eie bygget selv er stiftelsen skjermet fra markedsleie og kan holde prisene lave for leietakerne over tid. Eierskapet gir også leietakerne en trygghet som gjør at flere satser langsiktig og bygger virksomheten sin i lokalene. Samtidig er finansieringen krevende.

Fordi en stor del av stiftelsens inntekter kommer fra utleie, blir bygget klassifisert som næringsseiendom, selv

om leieprisene holdes lave og stiftelsen ikke driver med gevinst. Denne klassifiseringen gjør at de behandles som et hotell eller et kontorbygg, og dermed får de samme lånevilkår i banken, med renter og nedbetaling beregnet for en kommersiell inntjening de ikke har. For en ideell stiftelse med små marginer blir det en tung byrde. Bergen Kjøtt har derfor forhandlet frem en egen langsiktig låneavtale med sin bank som gjør renter og nedbetaling håndterbare.

Eierskap og organisering

Eier

Stiftelsen Bergen Kjøtt
→ Almennelig stiftelse

Drifter

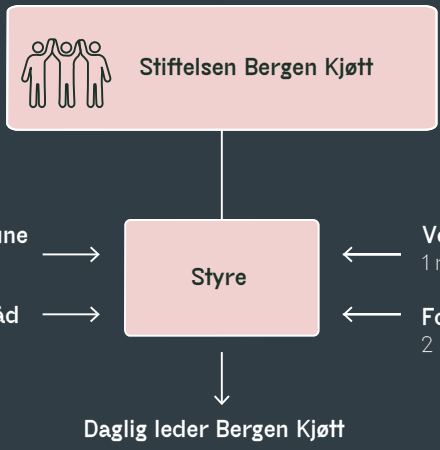
Stiftelsen Bergen Kjøtt
→ Daglig leder og ansatte innen bar, arrangementer, teknisk, bygning og tilgjengelighet
→ 3,3 årsverk totalt

Finansiering

- Egne inntekter fra studioer, bar og arrangementer, 80 %
- Driftstilskudd fra Bergen kommune og Vestland fylkeskommune, 20 %
- Banklån i DNB

Bruker

- 110 leietakere i 28 studioer
- Artister, produsenter, filmskapere og andre kulturaktører
- Publikum og naboer på over 160 arrangementer i året på to scener



Eksempel Stiftelsen Dramatikkens Hus

Stiftelsen Dramatikkens Hus holder til på Grønland i Oslo. Dramatikkens hus eier og driver to scenerom og et skrive-loft for dramatikere, som utgjør kjernen i stiftelsens arbeid med å utvikle samtidsdramatikk fra Norge. Her får dramatikere mulighet til å utvikle og bearbeide tekstene sine.

Bygningen i Tøyenbekken 34 er et av få gjenværende eksempler på verksteds- og småindustriarkitektur fra midten av 1800-tallet i dette området av Oslo. Bygget ble oppført i 1850-årene og har hatt en lang historie som mekanisk verksted og industribygg, før det på 1980-tallet ble tatt i bruk som teaterlokale av Det Åpne Teater. Bygget huser også utestedet Oslo

Mekaniske Verksted, som leier lokaler av stiftelsen. Bygget ble kjøpt med støtte fra Oslo kommune og Kulturdepartementet i 1994. Med et nasjonalt mandat har stiftelsen statlig finansiering fra Kulturdepartementet i bunn for virksomheten, i tillegg til driftsstøtte fra Oslo kommune og leieinntekter fra utestedet.

Ved å eie bygget har de sikret seg langsiktig forutsigbarhet og kunstnerisk handlingsrom, uavhengig av leieprisutviklingen i Oslo indre by. Eierskapet gir også mulighet til å planlegge investeringer med et langsiktig perspektiv.



FOTO Dramatikkens Hus

Eier bygget selv

Eksempel Ungdomshuset Vonheim

Ungdomshuset Vonheim i Våge på Tysnes ble oppført i 1923 og eies og drives av Tysnes Ungdomslag, en ideell forening stiftet i 1897. Laget flyttet inn i Vonheim i 1924, og eiendommen har vært i foreningens eie siden 1935.

Foreningen arrangerer egne kulturarrangementer som konserter, revy, dans, dansekurs, og leier ut til andre frivillige lag som teaterlag og musikklag, til Tysnesfest-festivalen, samt til private og kommersielle aktører. Driften ivaretas utelukkende av frivillige, ingen tar ut lønn, og alle midler reinvesteres i huset og driften.

I 2023 og 2024 gjennomførte foreningen en totalrenovering av bygget til en kostnad av 8,6 MNOK, med særlig vekt på tilrettelegging for revy og teater.



BEGGE FOTO Ungdomshuset Vonheim

Eier bygget selv

Eksempel Slipen Scene

Slipen Scene på Rognan i Saltdal er en kulturarena i en gammel industrihall med en lang historie som båtbyggeri. De har Storsalen for konserter, Kjellerscenen og Tredje etasje for sosiale arrangementer.

Industrihallen ble fra 2010 leid av Blåfrostfestivalen. Festivalen ble opprettet i 2003, som ideell forening, med formål om å være en pådriver for kultur lokalt og arrangere kulturarrangementer i kommunen. Bygget var regulert til industriformål og kulturbruken krevde en bruksendring, som aldri ble formelt avklart.

I 2022 så kommunen seg nødt til å stenge bygget, noe de selv erkjente burde vært avklart langt tidligere. Omregulering og full teknisk oppgradering viste seg å bli for kostbart for kommunen, som på det tidspunktet stod på ROBEK-lista. Løsningen ble at Blåfrostfestivalen fikk

kjøre bygget og selv ta ansvaret for bruksendringen og oppgraderingen.

I 2024 kjøpte Blåfrostfestivalen bygget av Saltdal kommune for 50 kroner og opprettet det heleide datterselskapet Slipen Scene AS for å eie og drive det. Slipen Scene er et ideelt aksjeselskap, der eventuelt overskudd tilbakeføres til drift og utvikling av bygget. Saltdal kommune er nå selv leietaker og betaler 100 000 kroner per måned i ti år for kommunale kulturarrangementer som kino, skoleavslutninger og UKM.

Denne løsningen gir kommunen tilgang til kulturlokaler uten eieransvar, mens Slipen Scene AS får forutsigbar leieinntekt over ti år som gir et planleggingsgrunnlag for oppgraderingen. Den samlede finansieringen av oppgraderingen kommer fra flere kilder, inkludert tilskudd og gaver fra det offentlige.



FOTO Sebastian Siggerud

Eier bygget selv

Eksempel Haugesund barne- og ungdomsteater

Haugesund barne- og ungdomsteater er en forening stiftet i 1970 med 10 aldersbestemte teatergrupper for barn og unge mellom 6 og 18 år, inkludert barn med nedsatt funksjonsevne. Foreningen produserer årlig mellom 15 og 40 forestillinger og drives utelukkende på frivillig basis uten lønn.

I 55 år leide foreningen ulike lokaler i Haugesund. I 2018 inngikk foreningen en intensjonsavtale med utbygger Haubo om å kjøpe næringsseksjonen i første etasje i et planlagt leilighetsbygg ved Byparken i Skåregata 225, der leiligheter utgjør etasjene over. Lokalene ble prosjektert spesielt for foreningens virksomhet med utgangspunkt i deres eget romprogram, og ble solgt til selvkost.

I mars 2025 kjøpte foreningen seksjonen på ca. 580 kvadratmeter (15 MNOK). Kjøpet ble muliggjort gjennom kommunal lånegaranti fra Haugesund kommune, som garanterte for lånet og ga foreningen tilgang til gunstigere lånevilkår. Haugesund kommune har vedtatt dette som del av sin strategi for å legge til rette for frivillige organisasjoner som ønsker å eie egne lokaler.

For første gang på 55 år som forening eier og driver de sine egne lokaler, under navnet Parkteateret, med scene for rundt 130 publikummere, sminkerom, garderobe, øvingsrom, systue, kostymelager og kafé. For storforestillingene leier foreningen fortsatt Festivitetten i Haugesund.



FOTO HBUT

Eier bygget selv

Eksempel Kulturhuset i Halden

Eier bygget selv



FOTO Kulturhuset i Halden

Kulturhuset i Halden holder til i en tidligere gutteskole fra 1881 i Halden sentrum, som senere ble kommunalt bibliotek. Bak kulturhuset står en gruppe privatpersoner som gikk sammen og stiftet Kulturinvest Halden AS, et ideelt aksjeselskap med vedtektsfestet forbud mot å ta ut overskudd. Fra 1. januar 2022 leide de bygget av Halden kommune for å drive det som kulturhus.

Kommunen la bygget ut for salg i juni 2022, med en prisantydning på 6,5 MNOK. Kulturinvest Halden AS vant budrunden med et bud på 7,8 MNOK,

og selskapet overtok som eier 1. januar 2023. I forbindelse med salget ble det tinglyst en forkjøpsrett for Halden kommune, og det ble også stilt krav om at det skal være kulturaktivitet i bygget. På denne måten beholder kommunen en viss grad av kontroll over eiendommen, selv om den ikke lenger er eier.

Driften er fordelt på flere juridiske enheter: Billboard Bandit AS og foreningen Kulturhuset i Halden. Billboard Bandit AS er et ordinært aksjeselskap som drifter kafé, bar og scene. Selskapet er

heleid av Kulturinvest Halden AS. Fordi morselskapet ikke kan ta ut overskudd, kan heller ikke overskudd fra datterselskapet havne hos privatpersoner. Det eventuelle overskuddet blir værende i morselskapet og tilbakeføres til virksomheten.

Utleie av dansesaler, øvingsrom, atelier, møterom og kontorer gjøres av foreningen Kulturhuset i Halden, som ble stiftet i januar 2023. Skillet mellom et ordinært serveringsselskap og en forening for selve kulturdriften gjør det enklere å holde avgiftspliktig og kommersiell virksomhet adskilt fra ikke-kommersiell virksomhet.

Halden kommune gir ingen driftsstøtte, men på samme måte som andre scener i Halden legger de for eksempel konserter til Kulturhuset under Kulturnatt. Økonomien er presset, og målet om å holde leieprisene lave for mindre kulturaktører gir begrenset rom for investeringer og vedlikehold. Driften baserer seg i tillegg på omfattende frivillig innsats fra eiere og venner.

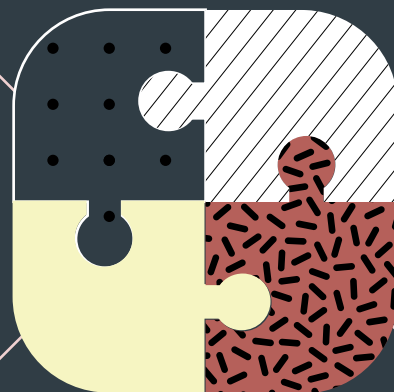
Eierskap og organisering

Eier

Kulturinvest Halden AS
→ Ideelt AS, ingen utbytte
→ Tinglyst forkjøpsrett for kommunen og krav om kulturaktivitet
→ Leier ut hele bygget for ca. 900 000 i året

Finansiering

→ Leieinntekter til foreningen, 1,2 MNOK
→ Omsetning i baren 2 MNOK



Drifter

Foreningen Kulturhuset i Halden
→ Drifter 70 % av huset

Billboard Bandit AS
→ Drifter 30 % av huset for scene og bar
→ To årsverk og betydelig frivillig innsats

Bruker

→ Rundt 50 faste leietakere
→ Over 40 000 besøkende i 2025
→ Konserter, kurs og konferanser

Eksempel Terminalen Byscene

Eier bygget selv



FOTO Alexander Larsen

Terminalen Byscene i Ålesund er en konsertscene og kulturarena i den tidligere rutebilstasjonen midt i sentrum, åpnet i april 2015. Stedet er sjangerfritt med rundt 200 arrangementsdager i året, hvorav mellom 80 og 100 konserter. Terminalen mottar ingen driftsstøtte og finansieres i sin helhet gjennom arrangementsinntekter. Våren 2024 åpnet utvidelsen Venterommet, et nytt inngangsparti med bar, garderobe og toaletter, som økte publikumskapasiteten på huset.

Driften ligger i Terminalen Byscene AS, et aksjeselskap i Alh-konsernet på Sunnmøre. Konsernet omfatter selskaper innen scenedrift, festivalvirksomhet, eventproduksjon, lydstudio og servering. Daglig leder, drift- og barsjef og teknisk leder er i faste fulle stillinger. I tillegg har Terminalen rundt 60 ansatte i mindre

stillinger og ekstrahjelpsstillinger.

Bygget eies av Keiser Wilhelm Kvartalet AS, men står på festet tomt. Da festeavtalen løp ut ved utgangen av 2022 uten at partene ble enige om forlengelse, ble det varslet at bygningene måtte fjernes og tomten ryddes. Konsernet, som drev Terminalen Byscene som leietaker og hadde investert 16 til 17 MNOK i lokalene, kjøpte da Keiser Wilhelm Kvartalet AS overtok festeavtalen.

Situasjonen er fortsatt uavklart, og planene om riving står ved lag. Det gjør det vanskelig å planlegge langsiktig, å investere videre, å få långivere og partnere med seg, og å tilby ansatte og leietakere forutsigbarhet. En langsiktig festeavtale ville gjort det mulig å utvikle Rutebilstasjonen videre som arena for kulturaktivitet.

Eksempel Fossvang forsamlingshus

Eier bygget selv



FOTO Fossvang Aktivitetshus

Fossvang forsamlingshus i Bagn i Valdres eies og driftes av Bagn idrettslag, en forening stiftet i 1911 og tilknyttet Norges Idrettsforbund. I tillegg til idrett driver laget revy og teater, kino, ungdomsklubb og konserter. I 2018 overtok laget forsamlingshuset fra 1947 fra Sør-Aurdal kommune. Som eier av bygget og tomten kan laget selv bestemme hvordan lokalene utvikles og hvem som bruker dem.

Da flommen "Hans" skadet kjelleren høsten 2023, besluttet laget å ta et større grep. Det gamle bygget over grunnmuren ble revet, og et nytt bygg på 600 kvadratmeter reises over den opprinnelige ringmuren fra 1947. Kjelleren beholdes og tilrettelegges

som klubbscene og øvingslokale med romakustiske tiltak, og skal brukes av Sør-Aurdalkoret, Bagn og Begndalen musikkorps, Bagn Rock, frivilligsentralen og bygdekinoen. Også hovedsalen får et bredt bruksområde, med plass til foredrag, sosiale tilstelninger for lokale lag og foreninger, samt en egen sosial sone med kiosk og kjøkken.

Det samlede prosjektet estimeres til mellom 16 og 20 MNOK og finansieres gjennom tilskudd fra blant annet Sparebankstiftelsen DNB, Sparebankstiftelsen Hallingdal og Kulturrom, samt spillemidler, egne midler og dugnad. Laget har ingen ansatte.

Eksempel Møre Støyperi

Eier bygget selv



FOTO Møre Støyperi

Møre Støyperi i Volda er et verneverdig industribygg som har stått ubrukt siden støperidriften ble lagt ned i 1967. I 2021 begynte en gruppe frivillige å arbeide for å ta bygget i bruk som en kulturarena og møteplass. I 2023 ble Møre Støyperi Frivillig Forening stiftet med formål om å eie, drifte og ta vare på bygget. Bygget var i privat eie, og Volda kommune bidro med 2,5 MNOK som gave for å gjøre kjøpet mulig.

Foreningen overtok eiendommen i august 2025 for 2,5 MNOK. Opprinnelig pris var 6,2 MNOK, men eier valgte å redusere summen til 2,5 MNOK og anså mellomlegget som en gave. I kjøpekontrakten er det tinglyst en tilbakekjøpsrett for selger, som innebærer at foreningen ikke fritt kan

videreselge bygget, og at selger kan kjøpe det tilbake dersom prosjektet ikke realiseres.

At bygget er verneverdig gir foreningen tilgang til finansieringskilder som Kulturminnefondet og Riksantikvaren. Volda kommune har et aktivt Studenthus, Rokken, og Møre Støyperi blir et godt supplement for lokalt kulturliv, i en kommune uten kommunalt kulturhus.

Foreningen har 100 medlemmer, ingen ansatte og drives utelukkende på frivillig basis. Transformasjonen av bygget er et langsiktig prosjekt som forventes å ta flere år.

Eksempel Kulturfabrikken i Kristiansund

Eier bygget selv



BEGGE FOTO Dag Inge Landbakk

Kulturfabrikken i Kristiansund er en tidligere minkførfabrikk på 1 346 kvadratmeter som ble lagt ned i 2015 og i 2019 ble ombygget til kulturarena som åpnet oktober i 2019. Bak prosjektet står foreningen Kulturfabrikken, stiftet i 2016, som initierte hele prosjektet og opprettet Kulturfabrikken Eiendomsselskap AS for å eie bygget.

Kristiansund bystyre vedtok enstemmig i 2018 å selge den kommunalt eide fabrikk til eiendomsselskapet for 5,1 MNOK inkludert omkostninger, og innvilget samtidig et årlig tilskudd på 620 000 kroner i ti år øremerket til betjening av lånet selskapet tok opp for å finansiere kjøpet. Den totale etableringskostnaden var rett over 28 MNOK, finansiert gjennom lån, kommunalt tilskudd og støtte fra blant annet Kulturrom.

Prosjektet er organisert i tre ledd. Foreningen Kulturfabrikken eier Kulturfabrikken Eiendomsselskap AS, et ideelt aksjeselskap som eier bygget. Leien er fastsatt til

kostnadsdekning. Bygget leies i sin helhet til Kulturfabrikken Drift AS for 1,5 MNOK per år. Driftsselskapet er et ordinært aksjeselskap eid av de fire styremedlemmene med 25 prosent hver, og har det fulle ansvaret for den daglige driften med 14 ansatte. Alle tre ledd har samme styre, slik at det er de samme menneskene som eier bygget gjennom foreningen og som driver det. Leieavtalen løper til 2030 med opsjon på ytterligere 5+5+5 år. Ved en eventuell oppløsning av eiendomsselskapet skal eiendelene tilfalle foreningen Kulturfabrikken.

Arenaen har tre øvingsrom, to scener og et studio, og hadde 209 arrangementer i 2025. Store arrangementer med kjente artister gir inntekter som finansierer lavterskeltilbud som bandakademi, JAM for musikere og fritidsklubb for personer med funksjonsnedsettelse. De kommersielle arrangementene skal gjøre det mulig for mindre kjente artister å få tilgang til scene, øvingsrom og studio.

→ Når kommunen eier og driver bygget

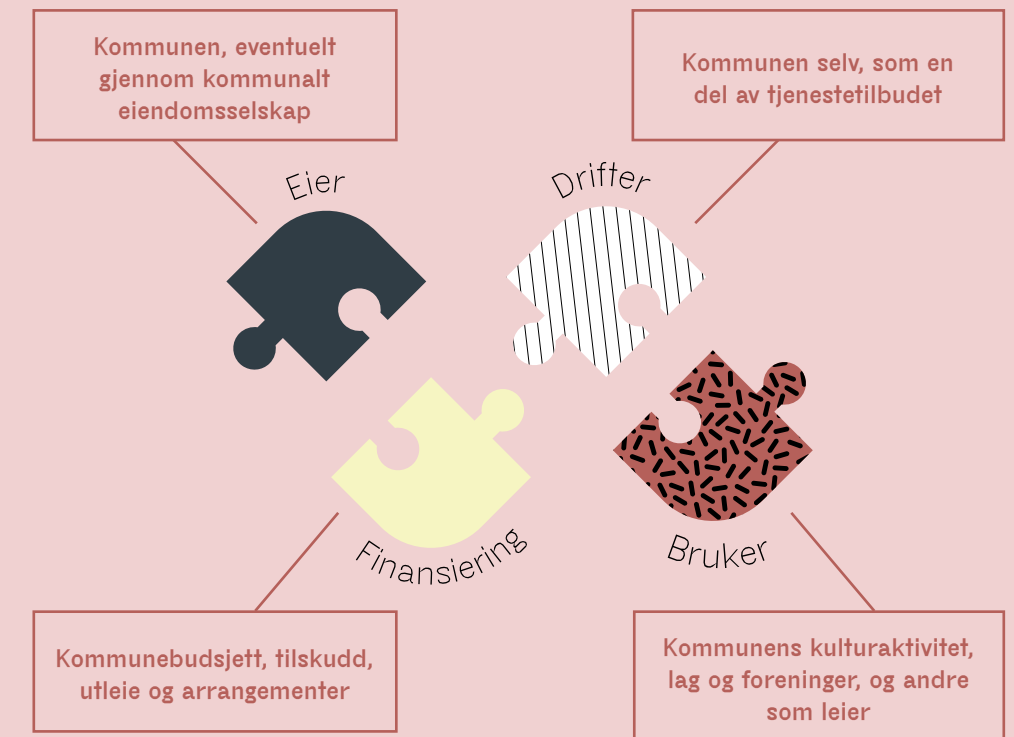
Når kommunen eier og driver kulturbygget som del av sitt tjenestetilbud, ligger både bygget og driften innenfor kommunens ordinære virksomhet. Programinnhold, prioriteringer og budsjetter følger derfor kommunale beslutningsprosesser. Det gir kommunen mulighet til å vedta hvem bygget skal være for, blant annet ved å fastsette hvor stor del av tiden som skal gå til lokale lag og foreninger.

Oppgraderinger må konkurrere om plass i kommunebudsjettet, på linje med skole, barnehage og eldreomsorg. I kommuner med stram økonomi kan det gjøre det vanskelig å få gjennomslag for vedlikehold og oppgraderinger, og en god del av tiltakene finansieres derfor gjennom eksterne tilskudd og sponsorer.

Egne inntekter kan slå ut motsatt av det man skulle tro. Øker huset inntektene sine gjennom utleie eller arrangementer, kan kommunen redusere bevilgningen tilsvarende i neste budsjetttrunde. Huset sitter da igjen med samme ramme som før, men med mer arbeid bak. Økt aktivitet gir dermed ikke økt handlingsrom. Derfor bør det avklares tidlig om huset får beholde egne inntekter, eller om de tilfaller kommunen.

Kommunal drift setter også rammer for hvor fleksibelt huset kan være. Arbeidstidsavtaler, innkjøpsregler og interne rutiner kan gjøre det krevende å holde åpent på kveldstid og i helger, eller å si ja til en forespørsel om øvingstid på kort varsel. Dette handler ikke om vilje, men om at bygget driftes etter det samme regelverket som resten av den kommunale virksomheten.

Brikkene i denne modellen



Eksempler på kommuner som eier og driver selv

Eksempel Biorama



Biorama i Holmestrand sentrum og Hof kultursal i kommunedelen Hof eies og driftes av Holmestrand kommune gjennom sin virksomhet Kultur og fritid.

Biorama har 400 publikumsplasser og ble oppført i 1963. Hof kultursal har 200 publikumsplasser og fungerer som kommunedelens viktigste kulturarena, brukt ukentlig av lokale kor, korps,

teatergrupper og kulturskolen. Begge byggene har vært i kommunens eie siden de ble oppført, noe som har gitt kontinuitet og stabile rammer over tid.

Holmestrand er en kommune med stram økonomi, og nødvendige oppgraderinger må løses gjennom tilskuddsordninger og sponsorer fordi kommunen ikke har midler til å dekke dem selv.

Eksempel Kulturkammeret



Kulturkammeret i Arendal sentrum er et kommunalt kultur- og ungdomshus som samler kulturskole, ungdomstilbud og frivillig kulturaktivitet under samme tak. Huset rommer scener og saler, øvingsrom for band, kor og korps, studioer og rom for kurs og verksteder, og brukes daglig til kulturskoleundervisning og ungdomsaktiviteter. På kvelder og helger brukes lokalene av frivillige lag, kor, band og dansegrupper, og under Arendalsuka leies huset ut til eksterne arrangører.

Bygget eies av eiendomsselskapet Kanalgården AS, som er heleid av Arendal kommune. Selskapet ble stiftet i 2015 i forbindelse med at Norgesgruppen og BRG kjøpte bygget, og i 2022 overtok Arendal kommune aksjene i selskapet for 80 MNOK. Selve driften av Kulturkammeret ligger under enhet for kultur og innbyggerdialog i

kommunen, mens Arendal Eiendom KF har en forvaltningsrolle for selskapet. Eiendomsforvaltning og kulturdrift er dermed organisert i separate enheter.

Arendal kommune overtok bygget ved å kjøpe aksjene i Kanalgården AS, slik at de ikke utløste dokumentavgiften. På en eiendom til 80 MNOK ville dokumentavgiften utgjort 2 MNOK.

Kulturkammeret skal være gratis for barn, unge og frivillighet, samtidig som huset henter inn betydelige inntekter gjennom utleie under Arendalsuka.

Kommunale arbeidstidsavtaler, innkjøpsregler og interne rutiner i kulturskolen gjør det krevende å holde lokalene åpne på kveldstid og i helgene.

Eksempel Saften



Saften i Leikanger er et flerbruksbygg der Sogndal kommune eier og drifter de delene av bygget der kommunen selv har aktivitet. Bygget var tidligere safteri, senest under Lerum Fabrikker, og har de siste tjue årene blitt gradvis transformert til en møteplass for lokalsamfunnet. Den siste transformasjonsfasen ble vedtatt i desember 2024, og bygget rommer nå bibliotek, ungdomsklubb, idrettshall, treningssenter, frivilligsentral, butikker, frisør, kafé, kommunale kontorer og en ny kultursal som åpner høsten 2026.

Sogndal kommune eier de delene som rommer bibliotek, ungdomsklubb, kultursal, kontorareal, idrettshall og frivilligsentral. Butikklokalene har andre eiere. Kommunalt ansatte vil legge til rette for at både frivillige lag og profesjonelle aktører kan bruke lokalene til øving og fremføring, og kommunen har ansatt en egen kultur- og ungdomsarbeider som

skal være tilgjengelig for dem som vil bruke salen. Brukerne spenner fra lokale kor og musikkorps som Leikanger skulemusikk, Leikanger musikklag, Leikanger mannskor og Systrond damekor, til kulturskolen med Distriktsmusikarane, biblioteket, kompaniet Dans uten grenser og Den Kulturelle Skolesekken. Korene og korpsene har tidligere vært henvist til gymsalen og mediateket på de lokale skolene. Salen vil også være åpen for andre arrangører som vil fremføre ulike kulturuttrykk.

Kultursalen er finansiert gjennom en kombinasjon av kommunale midler og eksterne tilskudd, blant annet fra Kulturrom og Sparebankstiftinga Sogn og Fjordane. Kombinasjonen har vært avgjørende, fordi kommunen har stramme budsjetter og må jobbe kontinuerlig for å skape handlingsrom for slike investeringer.

Eksempel Tvibit



Tvibit i Tromsø startet som et ungdomshus i 2000 som har vokst til å inneholde bred kulturaktivitet. De beskriver seg som en hub for kultur og kreativ virksomhet. I 2016 flyttet de inn i den tidligere brannstasjonen.

Virksomheten fokuserer på ny og ung kultur, musikk, film og media, kreativ virksomhet, kafé og møteplass. Tvibit er en enhet under Avdeling for oppvekst, utdanning og kultur i Tromsø kommune, som også drifter og eier bygget.

Huset består av 3 000 kvadratmeter over fire etasjer og inneholder

kontorer, flerbruksrom, møterom, kafé, helsestasjon for ungdom, konsertsal, 11 øvingsrom, 4 småstudioer, 7 produksjonssuiter, Kysten Studio, Makerspace og Medielab. Deler av 3. etasje er forbeholdt utleie til kulturaktører, samt arbeids- og utviklingsrom for kreativ virksomhet gjennom Yoghurt kulturakselerator.

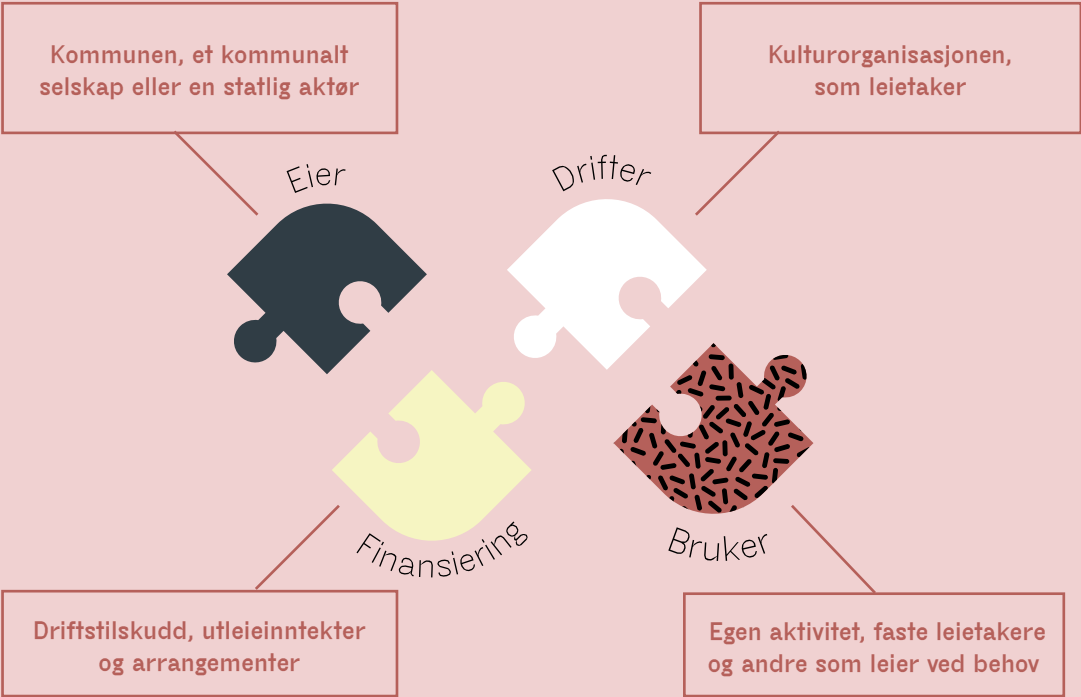
Driften finansieres i kombinasjon med kommunens midler til kultur og ungdomsarbeid, tilskudd gjennom ulike aktivitetstilbud fra eksempelvis Kulturrom, stat og fylke, samt driftsinntekter gjennom blant annet utleie.

→ Når dere leier av en offentlig aktør

I denne modellen eier en offentlig aktør bygget, og dere leier lokaler direkte av eier. Oftest er det kommunen, men det kan også være et selskap eller en statlig aktør. Offentlige utleiere har ulike formål og mandater, og det påvirker hva slags vilkår dere kan forhandle frem og hvilke krav som stilles til bruken av bygget.

Leien er ofte lavere enn i det kommersielle markedet, og eier har ansvaret for bygningen. Det betyr at dere ikke trenger betydelig egenkapital for å få tilgang til lokaler, og at større vedlikeholdsoppgaver normalt er eiers ansvar.

Brikkene i denne modellen



Hvor godt denne modellen fungerer varierer betydelig. Noen kommuner er aktive tilretteleggere som stiller lokaler til disposisjon på gode vilkår, bidrar med tilskudd og inngår langsiktige avtaler som gir kulturaktørene forutsigbarhet. Andre mangler klare prosesser for utleie av bygg til kulturformål, og beslutningsveiene kan være uklare og tidkrevende. Det er derfor verdt å undersøke tidlig hvordan eier har håndtert tilsvarende saker før.

Støtten kan også ligge i selve leien. I stedet for å gi årlige tilskudd kan kommunen sette leien lavt og selv dekke differansen opp til de faktiske driftskostnadene. Det gir forutsigbare rammer uten at dere er avhengig av en budsjettbehandling hvert år.

Samtidig er det verdt å ha en realistisk forventning til hva eier vil bidra med. Offentlige budsjetter er under press, og oppgraderinger dere selv finansierer, blir en del av bygget.

Scenerigg, akustikk og faste installasjoner kan dere ikke ta med dere hvis leieforholdet tar slutt. Politiske skifter eller endrede prioriteringer kan endre vilkårene, og i ytterste konsekvens kan eier selge eller omdisponere et bygg dere har lagt tid og penger i.

Langsiktige og tydelige avtaler er derfor avgjørende. Avtaler av et visst omfang må behandles politisk før de kan inngås, og det tar tid. Involver både administrasjon og politikere tidlig, slik at de forstår hva prosjektet innebærer og hvilke forpliktelser det krever over tid.

I noen tilfeller eier kommunen og kulturaktøren sammen, enten gjennom et felles selskap eller gjennom avtaler som regulerer ansvar og innflytelse. Da forskyves brikkene: dere får mer styringsrett over bygget, men tar også mer av den økonomiske risikoen.

Eksempel Harmonie Arena

I kommunalt eie



Harmonie Arena åpnet i 2022 som en integrert utvidelse av Hjertnes kulturhus i Sandefjord. Arenaen kompletterer kulturhusets eksisterende saler og har styrket mulighetene til å tilby et bredt spekter av kultur- og arrangementsopplevelser.

Samlet utgjør anlegget et av de største og mest allsidige kulturhusene i regionen. Salen har kapasitet til inntil 800 stående eller 450 sittende publikummere.

For den nye arenaen vedtok kommunen at om lag 20 prosent av aktiviteten skal være profesjonell kulturvirksomhet og 80 prosent aktivitet for lag, foreninger og lokale aktører, med særlig vekt på barn og unge.

Fordelingen ligger fast og er lagt til grunn for beregning av momskompensasjon.



BEGGE FOTO Sandefjord Kommune

Eksempler på kulturaktører som leier av en offentlig aktør



Musikkbyen Trondheim er et samlokaliseringsprosjekt for musikknæringen i Trondheim, stiftet av Musikkkontoret Tempo, Trondheim Calling og Polar Artist. Prosjektet samler låtskrivere, produsenter og musikere i samme bygg som næringsaktører innen musikk som forlag, bookingbyråer og arrangører. Nærheten skaper samarbeid og nye muligheter på tvers av kreative og administrative funksjoner i bransjen.

Det er et fokus på at leietakerne enten allerede er næringsaktører, eller har potensialet til å bli det. Studioene er med andre ord ikke ment for hobbyvirksomhet. Alle studioene var holdt av før lokalene var ferdigbygget, og Song:Expo, en av verdens største låtskrivercamper, arrangeres årlig i lokalene.

Musikkbyen holder til i femte etasje i Havnelager B på Pir 2 i Trondheim, et kombinert lager- og kontorbygg fra 1957. Bygget er eid av Trondheim Havn IKS, et selskap eid av 14 kommuner i Trøndelagsregionen som forvalter havneområdene på vegne av eierkommunene.

Studiofløyen leies for 473 519 kroner per år eksklusive mva for 487 kvadratmeter. Kontinuiteten er bygget på god dialog med utleier og et aktivt arbeid med å involvere kommunale kulturpolitikere og ansatte i prosjektet.

Musikkbyen er organisert som to separate ideelle foreninger driftet av Tempo: Musikkbyen Trondheim Samlokalisering og Musikkbyen Trondheim Studioby. Musikkbyen Trondheim Samlokalisering ble stiftet i 2018 og leier ut kontorfløyen med 12 kontorer, co-working med 8

arbeidsplasser, konferanserom og møterom til næringsaktører innen musikk.

Musikkbyen Trondheim Studioby ble stiftet i 2020 og leier ut studiofløyen med 12 lydisolerte studioer på 9 til 26 kvadratmeter til låtskrivere, produsenter og musikere. Studioene er bygget med rom-i-rom-løsning av Musikkbyen Trondheim Studioby selv, med støtte fra Trondheim Kommune, Kulturrådet og Kulturrom.

Leietakerne er selv ansvarlige for innredning og teknisk utstyr. Sammen utgjør de to organisasjonene 1 000 kvadratmeter. Leietakerne investerer i lokaler de ikke eier, og den lave kvadratmeterprisen er det som gjør dette forsvarlig over tid. Styret i hver organisasjon består av to stiftere og to leietakerrepresentanter.

Eksempel Musikkbyen Trondheim

Organisasjonene bruker opptjent egenkapital for videreutvikling, og supplementerer med eksterne tilskudd for større prosjekter.

Som utleier er Musikkbyen frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret for å få fradrag på inngående merverdiavgift på investering i lokalene. Denne brøken påvirkes av hvor mange av leietakerne som driver med momspliktig virksomhet.



Eierskap og organisering

Eier

Trondheim Havn IKS
→ Interkommunalt selskap eid av 14 kommuner

Finansiering

→ Leieinntekter fra leietakerne
→ Tilskudd til utbygging, som flere studioer

Drifter

Musikkbyen Trondheim Samlokalisering og Studioby
→ To ideelle foreninger
→ Drives av Musikkkontoret Tempo som prosjektleder

Bruker

→ Rundt 30 leietakere
→ Næringsaktører i musikkbransjen
→ Profesjonelle og semiprofesjonelle låtskrivere, produsenter og artister

Eksempel Ungdommens Hus

I offentlig eie



FOTO Ungdommens hus

Ungdommens Hus på Setermoen i Bardu er et kulturhus og møteplass for ungdom, etablert gjennom et samarbeid mellom Bardu kommune, Bardu Ungdomsråd og AlaRock, en ideell forening stiftet i 2011 med

formål om å fremme musikk og gi musikkinteresserte i alle aldre mulighet til å fremføre og oppleve musikk.

Da AlaRocks opprinnelige lokaler ble revet, valgte kommunestyret i september 2023 å kjøpe det tidligere Sikke-bygget i sentrum og overlate etableringen av Ungdommens Hus til de frivillige. Det er et resultat av mange års tillitsbygging mellom AlaRock og kommunen. Kommunen har satt av 2,6 MNOK til renovering, og frivillige har lagt ned betydelig dugnadsinnsats i tillegg. Bygget sto klart til innflytting høsten 2025.

Hovedetasjen inneholder et flerbruksrom med kapasitet til rundt 200 personer, som kan brukes til alt fra ungdomsklubb og bandkonserter til strykekonserter for eldre, visesang, folkemusikk og operapub. AlaRock holder til i kjelleren med øvingslokaler

og scene.

Bygget er universelt utformet. Setermoen er et militært tettsted med betydelig militær tilstedeværelse, og Ungdommens Hus er tenkt som en møteplass som kan samle ulike deler av lokalsamfunnet. Forsvaret har bidratt med utstyr til bygget. Driften organiseres av et Husstyre med representanter fra kommunen, ungdomsrådet og AlaRock, og er i hovedsak basert på frivillig innsats med én prosjektstilling finansiert for to år.

Bruken av bygget er regulert gjennom avtale mellom Bardu kommune, Bardu Ungdomsråd og AlaRock. Husstyret har ansvar for å utarbeide retningslinjer og rutiner for bruken og sikre at bygget forvaltes som en felles ressurs.

Eksempel Artilleriverkstedet

I offentlig eie



FOTO Artilleriverkstedet

Artilleriverkstedet i Horten er en kulturarena i et fredet industribygg på Karljohansvern, marinens tidligere hovedverft. Stedet har siden 2015 vært i drift med hovedvekt på konserter og preproduksjon for profesjonelle

artister. Bygget brukes også av lokale dansegrupper, teatergrupper og korps, og til arrangementer i regi av Den kulturelle skolesekken i Vestfold og Telemark. I 2024 mottok virksomheten kulturprisen fra Horten kommune.

Driften er organisert i to aksjeselskaper med ulike formål. Artilleriverkstedet AS har vedtektsfestet formål om å gi artister, kunst, kultur og kreative virksomheter tilgang til kontor- og produksjonsfasiliteter, og holder i leiekontrakten med Forsvarsbygg. Bygg 121 AS står for drift av bar, servering og konserter. Til sammen utgjør de to selskapene i overkant av fem årsverk.

Bygget eies av Forsvarsbygg gjennom Nasjonale festningsverk. Artilleriverkstedet AS leier 2 027 av eiendommens totalt 2 792 kvadratmeter for 271 715 kroner per

år uten merverdiavgift, og betaler i tillegg 400 000 kroner per år som kompensasjon for felleskostnader.

Leieavtalen har en grunnvarighet på fem år med opsjon på forlengelse, og er fornyet fram til 31. desember 2028 på samme vilkår. Avtalen gir også Artilleriverkstedet AS opsjon på leie av de resterende 765 kvadratmeterne på eiendommen på samme vilkår, med en innebygd mulighet for utvidelse over tid.

Leieforholdet har særskilte vilkår knyttet til at bygget er fredet og ligger på et nasjonalt festningsverk. Endringer i bygget krever skriftlig forhåndssamtykke fra Forsvarsbygg, og skal som hovedregel tilbakestilles ved fraflytting. Utleier kan også nekte arrangementer som vurderes som uforenlige med hensyn til sikkerhet, kulturminnevern eller festningens verdighet eller omdømme.

Eksempel Samvirket

I offentlig eie



BEGGE FOTO David Zadig

Samvirket i Dale sentrum i Fjaler er det gamle samvirkelaget, nå kulturhus med scene, to lydstudioer, backstageområde, kjøkken og kontor. Fjaler kommune eier bygget på 1 764 kvadratmeter. Fremfor å drive hele kulturhuset selv valgte kommunen å dele bygget mellom to aktører med ulike oppgaver. PreForm AS drifter den profesjonelle delen på 728 kvadratmeter som et produksjonshus for scenekunst og musikk. Fjaler Frivilligsentral drifter den andre delen som møteplass for ungdom og frivillige lag, med BUA og en liten scene som også fungerer som foajé for hovedscenen.

PreForm AS er et ideelt aksjeselskap stiftet i 2014 og eid av flere lokale

kulturinstitusjoner som dekker ulike kunstfelt: Teaterfestivalen i Fjaler innen scenekunst, Nordisk Kunstnarsenter Dale innen billedkunst og Jakob Sande Selskapet innen litteratur. I tillegg er Fjaler kommune og enkeltkunstnere tilknyttet Fjalermiljøet medeiere. Ingen kan ta ut utbytte, og ved en eventuell oppløsning tilfaller eiendelene til Fjaler kommune.

Kommunen støtter PreForm gjennom leieprismodellen fremfor årlige tilskudd: leien er satt til 200 000 kroner per år, der kommunen selv dekker differansen mellom faktiske driftskostnader og det PreForm betaler. Det gir PreForm forutsigbare rammer uten å være avhengig av kommunale budsjettprosesser hvert år.

Leieavtalen løper i 10 år fra 2023 og fortsetter som tidsbestemt avtale etter 2033.

Scenen brukes av Teaterfestivalen i Fjaler, Jakob Sande Senter for forteljekunst, Den Kulturelle Skolesekken og frivillige arrangører.

I 2025 hadde PreForm 14 arbeidsopphold for til sammen 76 kunstnere og 23 arrangementer. Fjaler er en kommune med knapt 3 000 innbyggere, og Samvirket viser at det er mulig å etablere et profesjonelt produksjonshus med nasjonal rekkevidde i en liten kommune. Høy aktivitet i huset har ført til tilflytting av kunstnere til Fjaler.

→ Når dere leier av en privat aktør

I denne modellen leier dere lokaler av en privat aktør som eier bygget. Til forskjell fra kommunal utleie er dette en avtale mellom to parter uten politisk behandling, noe som ofte gjør prosessen raskere og mer fleksibel. Til gjengjeld må vilkårene forhandles direkte med eier.

En privat utleier kan være alt fra en kommersiell eiendomsaktør som vil ha en stabil leietaker mens bygget venter på riving, til en ideell formålsstyrt stiftelse som ser

kulturvirksomhet som en del av sitt eget formål. Disse to ytterpunktene gir svært ulike forutsetninger for langsiktighet og investering.

En stiftelse som har rimelig utleie til kulturformål i vedtektene, kan ikke uten videre endre kurs, fordi formålet er låst. En kommersiell eier vurderer bygget ut fra hva det kan gi i avkastning, og kan ved fornyelse av leiekontrakten sette leien etter markedet, eller la være å fornye.

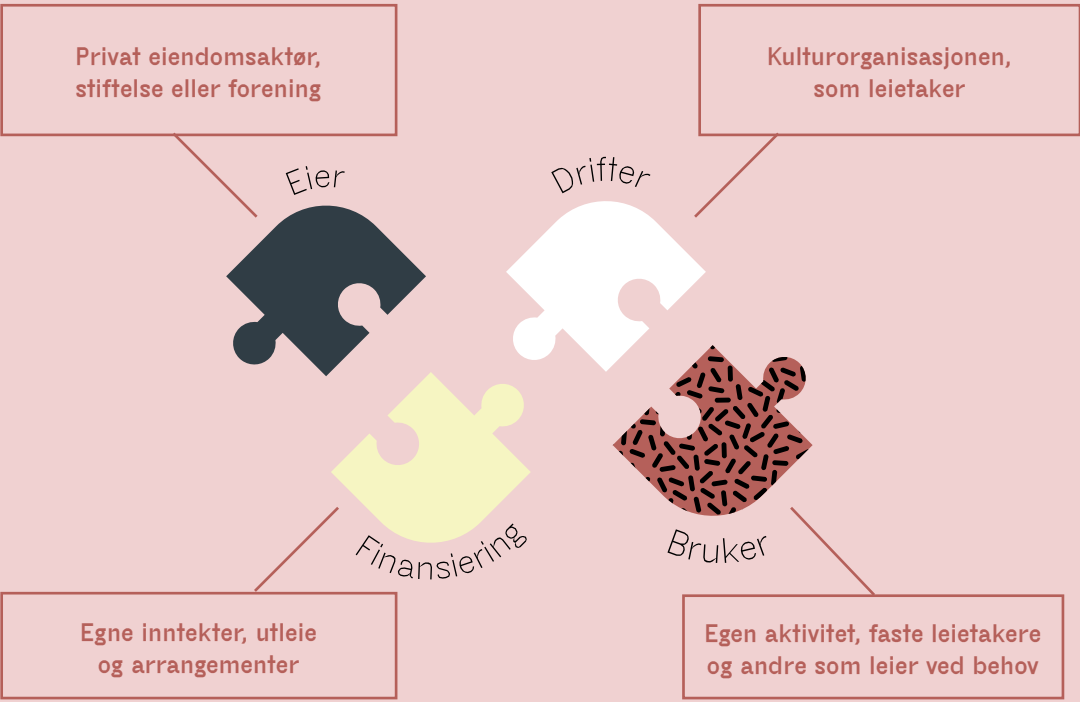
Flere av landets viktigste produksjons- og øvingsmiljøer for kultur er etablert som leietakere i private bygg, ofte gjennom betydelig innsats fra initiativtakerne selv. Det handler om aktører som har funnet ledige lokaler hos private utleiere, forhandlet fram avtaler og bygget opp nødvendig infrastruktur på egen hånd. Modellen har gjort det mulig å etablere virksomheter som ellers ikke ville hatt tilgang til egnede lokaler. Samtidig hviler den på enkeltavtaler mellom to parter og på engasjementet til et begrenset antall personer, noe som kan gjøre virksomheten sårbar.

Når dere leier av en kommersiell aktør, er beslutninger om bygget styrt av eierens egne interesser og markeds-vurderinger. Eier kan velge å selge, rive eller omdisponere bygget raskt og uten offentlig behandling. Avtal derfor tydelig hva som skjer med investeringene dere har gjort, dersom leieforholdet tar slutt.

Bygget kan også skifte eier uten at dere må flytte. Da må forholdet til utleier bygges opp på nytt, og leien kan bli satt opp.

I noen avtaler tar leietaker over ansvaret for drift og vedlikehold av lokalene mot lavere leie, en såkalt barehouse-kontrakt. En konsekvens av denne typen leieforhold er at leietaker ofte også må bære en betydelig del av investeringskostnadene. Investeringene dere gjør i lydisolering, ventilasjon og teknisk infrastruktur, blir en fysisk del av et bygg som tilhører noen andre. Verdien er reelle, men de kan ikke stilles som sikkerhet for lån. Fordi dere ikke eier bygget, har banken lite å ta pant i, og det blir vanskeligere og dyrere å låne til videre utbygging enn det ville vært for en eier. Skal dere låne, kan banken be om at enkeltpersoner stiller sikkerhet. Avtalens lengde blir derfor det viktigste virkemiddelet dere har, og en lang kontrakt gjør det mer forsvarlig å investere.

Brikkene i denne modellen



Barehouse-kontrakt !

En barehouse-kontrakt er en leieavtale der leietaker tar ansvar for all drift, vedlikehold og indre tilstand av lokalene, mens utleier kun stiller bygget til disposisjon.

Det betyr at leietaker selv må budsjettere med utgifter som ellers ofte ligger hos utleier, som ventilasjon, tekniske anlegg, indre vedlikehold og oppgraderinger. Til gjengjeld er leien vanligvis lavere enn ved en ordinær leieavtale, og leietaker har større frihet til å disponere lokalene etter eget behov. Modellen brukes ofte i langsiktige avtaler der leietaker investerer betydelig i lokalene.

Moms ved oppgradering av lokaler !

Når et lokale pusses opp, kommer det 25 prosent moms på regningen fra håndverkeren. Driver den som betaler momspliktig virksomhet, kommer momsen tilbake fra staten, og regningen blir i praksis 25 prosent lavere.

Mange kulturaktører er ikke momspliktige. Da får dere ikke momsen tilbake på det dere selv investerer. Og leier dere av noen andre, får heller ikke utleier fradrag for oppgraderinger i deres del av bygget.

Det kan gjøre dere til en dyrere leietaker enn en momspliktig aktør.

Eksempler på kulturaktører som leier av en privat eller ideell aktør

Eksempel Nordstrand kulturarena



FOTO Nordstrand Kulturarena

Nordstrand kulturarena i Oslo er et eksempel på at også utleier kan være ideell. Arenaen drives av et ideelt aksjeselskap, eid av 42 privatpersoner som hver eier én aksje på 1 000 kroner, og som leier hele bygget gjennom en langsiktig barehouse-kontrakt fra gårdeier, som også er et ideelt aksjeselskap.

Huset framleies til rundt 40 leietakere innen kunst, musikk, design og kreative næringer. Styret har en strategi om å holde leien så lav som mulig for kunstnere og frivillige, og kompenserer med mer kommersielle leietakere og arrangementer. Driften balanseres på et årlig budsjett på rundt 6,5 MNOK, med én ansatt daglig leder og betydelig frivillig styrearbeid. Bydel Nordstrand er ankerleietaker gjennom å leie kjellerlokalet til ungdomsklubb, men det gis ingen generell driftsstøtte.

Modellen forutsetter kontinuerlig utleie av alle arealer, enten eksklusive eller kapasitetsutleie, og at det er en miks av kommersielle og ideelle leietakere både av faste kontorer/atelier og kurs-, arrangements- og møterom. I tillegg

kreves en god omsetningsbasert leieinntekt fra kafé og bar, og at scenearrangementer dekkes av billettinntekter håndtert av en ekstern samarbeidspartner.

Økonomien er sårbar, også fordi vekst i aktivitet fordrer flere årsverk raskere enn det kan dekkes inn av inntekter og det er ikke opparbeidet egenkapital i særlig grad. Modellen forutsetter en leietakermiks av kulturaktører og kommersielle leietakere med større betalingsevne.

I en casestudie fra Telemarksforskning sier styreleder at man heller vil legge ned enn å bli en ren næringspark. Det ideelle formålet veier tyngre enn maksimal økonomisk sikkerhet.

Eksempel Seb's Hotel



FOTO Hein Rikar Steen Michaelsen

Seb's Hotel er en konsertscene og bar for rock og metal i Hamar, driftet av Distrikt 23 AS. Stedet åpnet i 2009 og drev klubbscenen i over tolv år før bygget brant ned i 2022.

Etter flere år med leting fant de en nedlagt metodistkirke fra 1889 i Hamar sentrum, et laftet trebygg på ca. 550 kvadratmeter fordelt på tre plan. Eierne, Kvadraturen Hamar AS, hadde fått tillatelse til å rive bygget, men det planlagte nybygget som skulle erstatte det ble ikke godkjent. For eieren ga det mening å finne en leietaker som kunne ta vare på bygget i mellomtiden.

For Seb's Hotel var det muligheten til å starte opp igjen. Fordi bygget er privateid, var leieforholdet en avtale mellom to parter uten behov for

politisk behandling. Leieavtalen er en barehouse-kontrakt, som betyr at leietaker tar ansvar for all drift og vedlikehold. Leien er 550 000 kroner per år eksklusive mva. Utleier sto som tiltakshaver for byggesøknaden og gjennomførte de bygningstekniske oppgraderingene, mens Seb's Hotel tok ansvar for innredning og innhold.

Kontrakten løper i ti år med opsjon på fem nye år, men inneholder en rivsklausul som gir utleier rett til å si opp med ett års varsel dersom bygget skal rives, tidligst fra 2030. Ved en slik oppsigelse får leietaker gratis leie de siste tolv månedene. Seb's Hotel valgte å investere tungt i lokalet på tross av denne usikkerheten.

Eksempel Cornerteateret



BEGGE FOTO Teaterdrift Bergen

Cornerteateret i Bergen er en produksjons- og visningsarena for scenekunst med hovedvekt på teater, dans og tverrkunstneriske uttrykk. Huset åpnet i 2013 og er en arena for både det frie profesjonelle scenekunstheltet og det frivillige feltet, med kompanier, lag, festivaler og kommersielle arrangører som leier scener og fasiliteter etter behov. Hovedscenen Kongesalen er en blackbox med amfi for rundt 200 publikummere, og Søylesalen har 66 plasser. I 2025 hadde huset 214 publikumsarrangementer og 482 prøvedager.

Driften ligger i Cornerteateret AS (tidligere Teaterdrift Bergen AS), et ideelt aksjeselskap stiftet i 2011 med vedtektsfestet formål om drift av teaterhuset til beste for scenekunsten på Vestlandet, og uten utbytte til eierne. Selskapet eies av Vestlandske Teatersenter og Proscen, to foreninger som representerer ulike deler av scenekunstheltet. Vestlandske Teatersenter er et kompetansesenter for teaterfeltet

med vekt på barn, unge og frivillig scenekunst, mens Proscen er en interesse- og nettverksorganisasjon for produsentleddet i det frie profesjonelle scenekunstheltet på Vestlandet. Vestlandske Teatersenter er majoritetseier med 51 prosent.

Bardrift og servering er skilt ut i datterselskapet Cornerbaren AS, slik at overskuddet fra serveringsvirksomheten tilbakeføres til kulturvirksomheten gjennom morselskapet. Cornerteateret AS mottar driftsstøtte fra Bergen kommune, Vestland fylkeskommune og Kulturdirektoratet.

Bygget eies av GC Rieber Eiendom. Cornerteateret AS leier rundt 1 410 kvadratmeter fordelt på tre etasjer. Samlede årlige kostnader til husleie og nødvendige felleskostnader er på om lag 3,5 MNOK inkludert merverdiavgift. Selve husleien er fritatt for merverdiavgift, mens nødvendige felleskostnader faktureres med merverdiavgift.

Eksempel Holmlia Kulturhavn



FOTO Kaja Bjørntvedt

frivillig kulturliv i området i mer enn et tiår, og som gjentatte ganger hadde støtt på det samme problemet: mangelen på faste lokaler.

De første årene fungerte stiftelsen som «nomadearrangører» i improviserte lokaler. Fra mars 2023 til oktober 2024 holdt de til i et nedlagt restaurantlokale på Holmlia senter, eid av OBOS, der de gjennomførte over 100 kulturarrangementer før de måtte flytte.

Fra april 2025 leier de et tidligere banklokale, senere forretningslokale, som hadde stått tomt i mange år i samme senter, også eid av OBOS Eiendom AS, og har bygget det om til kulturarena. Lokalet er på totalt 395 kvadratmeter fordelt på underetasje og første etasje.

Fordi utleier er OBOS Eiendom AS, en kommersiell eiendomsaktør uten formålsbestemt grunnlag for å støtte kulturvirksomhet, har stiftelsen selv båret hele kostnaden for bruksendring og oppgradering. Det skiller modellen fra leieforhold der utleier har et kulturelt eller samfunnsmessig formål, og der utleier i større grad kan dele eller dekke slike kostnader.

Bruksendringen har vært en kostbar og krevende prosess for en stiftelse som i utgangspunktet besto av kulturarbeidere uten byggeteknisk kompetanse, og er et konkret eksempel på hva en kulturaktør må regne med når den selv står ansvarlig for å tilpasse et bygg til kulturbruk.

Eksempel Sofienbergprosjektet



FOTO Kazuhiko Yamada



FOTO Jonas Adolfsen

Sofienbergprosjektet i Sofienberg kirke på Grünerløkka i Oslo er en ny kulturarena og møteplass for nabolaget midt i Sofienbergparken. De huser aktiviteter og arrangementer innen musikk, teater, yoga, foredrag, kreative workshops, m.m. Kirken ble tatt ut av drift som menighetskirke i 2019, og fungerte i noen år som utleiekirke for blant annet innspilling av klassisk musikk. Som utleiekirke var den stort sett lukket for allmennheten.

I 2021 tok Paulus og Sofienberg sokn initiativ til å tenke alternativt om bruken av bygget, og i 2024 ble Sofienbergprosjektet formelt opprettet som en underenhet av soknet etter tilsagn på 23,2 MNOK fra Sparebankstiftelsen DNB og midler fra Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet. Bygget eies av

Kirkelig fellesråd i Oslo, som leier det ut til soknet for en symbolsk sum på 1 krone per år på en tidsbestemt avtale. Soknet dekker driftskostnadene, stipulert til 600 000 kroner i året.

Prosjektstyret har mandat fra menighetsrådet og er bevisst sammensatt for å balansere flere hensyn: lokal forankring, mangfoldskompetanse, kulturproduksjon, forvaltnings- og politisk erfaring og kirkelig representasjon.

En prosjektleder ansatt av soknet driver det daglige arbeidet, og leder en arbeidsgruppe der Byantropologene har ansvar for samskaping og medvirkning, og Schjelderup og Trondahl arkitekter har ansvar for utvikling av bygg og infrastruktur.

Skoler, bydel og lokale lag og foreninger er knyttet til prosjektet som aktivitetspartnere.

At bygget er vigslet har konkrete økonomiske konsekvenser. Vedlikeholdsetterslepet er på minst 40 MNOK, og så lenge bygget forblir vigslet finansieres dette over Kirkens og kommunens budsjetter. Dersom bygget hadde blitt avvigslet og overført til en annen eier, ville hele dette ansvaret havnet hos den nye eieren, og det ville vært vanskelig å opprettholde et lavterskel kulturtilbud.

Vigslingen fungerer dermed også som en finansiell ramme rundt prosjektet, og den interne diskusjonen har landet på at bygget kan forbli vigslet så lenge det defineres slik at det ikke ekskluderer noen.

Eierskaps- og driftsmodellen er fortsatt under utvikling, og hvilken juridisk form prosjektet skal ha etter pilotperioden er ikke avklart. Kirkelig fellesråd har signalisert at de ønsker å videreføre leieavtalen på samme vilkår, forutsatt at det er grunnlag for fortsatt drift med soknet som en av flere medeiere. Sofienbergkirken er et pilotprosjekt både for Kirken, som har flere kirker på vei ut av menighetsdrift, og for Riksantikvaren.

Eierskap og organisering

Eier

Kirkelig fellesråd i Oslo
→ Leier ut til Paulus og Sofienberg sokn for 1 krone i året
→ Vedlikeholdsetterslepet dekkes over offentlige budsjetter så lenge bygget er vigslet

Finansiering

→ Sparebankstiftelsen DNB, 23,2 MNOK i pilotperioden
→ Bufdir, 2,4 MNOK
→ Andre prosjekt- og aktivitetstilskudd, 2,25 MNOK
→ Soknet dekker årlige driftskostnader på 600 000

Drifter

Sofienbergprosjektet
→ Underenhet av Paulus og Sofienberg sokn
→ Prosjektleder ansatt av soknet
→ 1,8 årsverk

Bruker

→ Nabolaget på Grünerløkka
→ Skoler, bydel, lokale lag og foreninger som aktivitetspartnere
→ Konserter, teater, dans, yoga, foredrag og workshops

Eksempel Parkteatret



FOTO Anne Valeur

Parkteatret er en konsertscene på Grünerløkka i Oslo, etablert i en tidligere kino fra 1907. Grünerløkka Kulturhus AS overtok driften i 2002 og etablerte Parkteatret Scene, som siden har etablert seg som en av Oslos og Norges mest ettertraktete konsertscener.

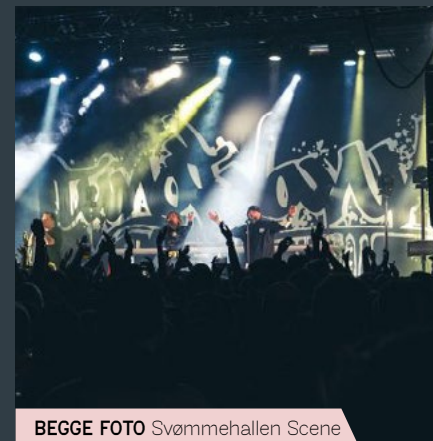
Bygget eies av AS Parkteateret, et eiendomsselskap, siden 1918. AS Parkteateret er heleid datterselskap av Ingerid, Synnøve og Elias Fegerstens Stiftelse for Norske Komponister og Utøvende Musikere, en privat stiftelse. Stiftelsen deler ut stipender til norske komponister og utøvende musikere, og forvalter eiendommen som en del av sin formuesmasse. Bygningen rommer i tillegg et lite antall leiligheter som i

hovedsak leies ut til musikkstudenter og musikere i etableringsfasen.

Konstruksjonen viser hvordan en formålsbestemt privat stiftelse kan være en langsiktig og kulturvennlig eier av et kulturbygg uten selv å drive kulturvirksomheten.

Selve kulturhuset drives av Grünerløkka Kulturhus AS, som leier 770 kvadratmeter av AS Parkteateret. De har splittet driften inn i to datterselskaper, ett som driver scenevirksomheten og ett som driver bar, kafé og restaurant. Parkteatret Scene AS er et ideelt aksjeselskap.

Eksempel Svømmehallen Scene



BEGGE FOTO Svømmehallen Scene

Svømmehallen Scene er en konsertscene og kulturarena i den tidligere svømmehallen i Rensåsen i Bodø. Bodø kommune solgte bygget til Ragnvald Anderson gjennom selskapet Svømmehallen AS i 2011 for 15,6 MNOK, med klausul om at bygningskroppen skulle bevares og fylles med samfunnsnyttig innhold. Anderson utviklet samtidig 98 leiligheter på tomten, mens svømmehallbygget ble beholdt som kulturarena. Etter en samlet ombygging på mellom 60 og 70 MNOK åpnet scenen i 2021.

Bygget eies av Svømmehallen AS, som er Andersons selskap. Bodø kommune leier bygget tilbake gjennom en tiårig avtale og betaler ca. 2,5 MNOK per år.

Kommunen driver ikke scenen selv. Den har en samarbeidsavtale med Stiftelsen Parken Sti, som driver Parkenfestivalen, om at stiftelsen skal stå for driften. Stiftelsen driver scenen gjennom det heleide datterselskapet Svømmehallen Scene AS, et ideelt aksjeselskap. Scenen har kapasitet

til 1 520 stående publikummere, men fornuftig kapasitet er 1 200.

Stiftelsen Parken Sti er moderselskap i et konsern med fem heleide aksjeselskaper for ulike kulturarenaer og virksomheter i Bodø: Svømmehallen Scene AS, Beddingen AS, Parken Live AS, Kokong Bodø AS og Hjerterbank AS.

Siden det øverste leddet er en stiftelse, har konsernet ingen eiere som kan ta ut utbytte, og overskudd blir værende i stiftelsen og tilbakeføres til formålet om festival- og konsertvirksomhet.

I tillegg driver Bodø kommune selv en mindre kulturarena i bygget, Svømmehallen Kulturfabrikk, gjennom enheten Ung kultur. Den har kultursal med plass til 100 publikummere, tre øvingsrom, lydstudio og kontorer, og retter seg særlig mot barn og unge.

Eksempel OLYP (Oslo Lydproduksjon AS)

Privat/ideelt eid



På 30 av rommene er det faste leiekontrakter, der mellom 3 og 10 musikere deler hvert rom og tar med seg sine prosjekter inn. De to største rommene leies ut på time- eller dagsbasis, og brukes ofte til preproduksjon før konserter og turneer. Lokalene har også store fellesarealer som er en bevisst del av tilbudet, slik at musikerne møtes utenfor sine egne rom og bygger et miljø sammen.

OLYP ble startet i 2014 av fire privatpersoner som ønsket et godt arbeidssted for musikere. Stedet drives uten ansatte og eierne har aldri tatt ut utbytte. All inntekt går tilbake til drift, vedlikehold og videre utbygging av lokalene.

OLYP holder til i et stort bygg som tidligere har vært brukt til lager og verksteder. Det er denne romsligheten som har gjort det mulig å vokse gradvis fra 10 lydkontorer og 448 kvadratmeter i første etasje til 2 957 kvadratmeter over tre etasjer, gjennom utvidelser i 2018, 2020 og 2022. Samlede

investeringer i lokalene er på over 30 MNOK. Etter forhandling i 2019 ble både opprinnelige og nye arealer samlet i én leiekontrakt med varighet 20,5 + 10 + 10 år, som løper fra overtakelse i 2021 til 2042.

OLYP leier av Ragde Eiendom, som kjøpte bygget i 2020. Bygget har skiftet eiere flere ganger i OLYPs drift, og hvert eierskifte har krevd at relasjonen til ny utleier bygges på nytt. Det innebærer at OLYP må sørge for at den nye eieren forstår virksomheten og verdien den representerer for området, og leien har gjerne økt ved hvert skifte.

At OLYP ikke eier bygget de investerer i, har påvirket finansieringen, fordi banken har mindre å gi pant i når sikkerheten ligger i innredning fremfor bygningsmasse. Den lange leiekontrakten gir likevel grunnlag for å fortsette å investere i lokalene over tid.

OLYP (Oslo Lydproduksjon AS) er et øvingsanlegg på Carl Berner i Oslo, og er i dag et av landets viktigste produksjonsmiljøer for yrkesmusikere, produsenter og komponister. OLYP leier ut 32 øvingsrom fordelt over tre etasjer til musikere innen ulike sjangre. Brukerne er yrkesmusikere, fra noen av landets største artister til musikere i tidlig fase av karrieren.



BEGGE FOTO OLYP

Eksempel Øveriet

Privat/ideelt eid



FOTO Øveriet

Øveriet er et øvingsanlegg i Oslo på 3 629 kvadratmeter med 67 rom og rundt 1 300 brukere. Stedet drives av Øveriet Oslo AS som leier av Ragde Eiendom. Det ble etablert i 2006 av to privatpersoner med en idealistisk grunnfilosofi om å gi musikere stabile og forutsigbare øvingsforhold til så rimelige priser som mulig.

Modellen tilbyr både faste plasser, der band leier rom permanent med eget utstyr på plass, og deltidsplasser og abonnementsløsninger der flere band og musikere deler rom og kan melde seg på til ledige timer etter behov. Det gjør terskelen lav og rommer musikere på ulike nivåer.

Etter noen års drift ble det nødvendig å justere leieprisene for å sikre bærekraftig drift, med mål om et moderat overskudd og noe lønn til de som drev. En idealistisk grunnfilosofi om lav pris kan være riktig utgangspunkt, men holder ikke alene over tid om virksomheten skal kunne lønne arbeid og bygge reserver til vedlikehold og utvikling.

Et øvingslokale krever omfattende bygningstekniske tilpasninger, særlig lydisolering, ventilasjon og elektrisk anlegg, og disse investeringene har Øveriet stått for selv. De startet i 2006 med et fåtall rom og har bygget ut etappevis over 20 år. Den opprinnelige leieavtalen var på 3+3 år.

For hver gang Øveriet har tatt i bruk mer areal og bygget ut nye øvingsrom, har de reforhandlet leieavtalen med utleier, først til 5+5 år, senere til 20+10 år. Ved flere av utvidelsene dekket utleier oppgradert ventilasjon. Investeringene i bygget har bygget forhandlingsposisjonen for lengre avtale, og lengre avtale har gjort det forsvarlig å investere mer.

At Øveriet ikke eier bygget de investerer i, har samtidig påvirket lånevilkårene over tid. Banken har mindre å ta pant i når sikkerheten ligger i innredning og utstyr fremfor i bygningsmassen, og det gjør finansiering av nye investeringer dyrere og vanskeligere enn det ville vært for en eier.

Mot slutten av 2024 gjorde Øveriet en kursendring med eierskifte og en dreining mot å bruke virksomhetens posisjon og kompetanse til bredere kulturelt arbeid. Øveriet Oslo AS er i dag heleid av 19 Hertz AS.

Eierskap og organisering

Eier

Ragde Eiendom AS
→ Privat eiendomsselskap

Drifter

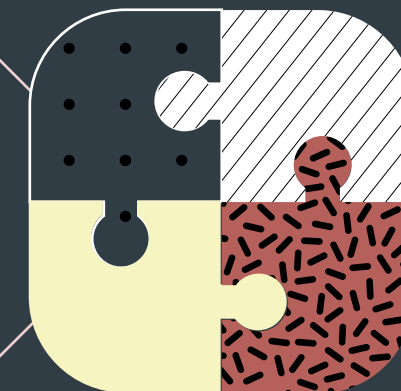
Øveriet Oslo AS
→ Heleid av 19 Hertz AS
→ Leieavtale 20 + 10 år

Finansiering

→ 100 % egne inntekter fra utleie av øvingsrom

Bruker

→ 330 band og artister, rundt 1 300 musikere
→ 67 øvingsrom over 3 629 kvadratmeter
→ Faste plasser, deltidsplasser og abonnement



Eksempel KRA (Kunst Rom Arbeid)

KRA (Kunst Rom Arbeid) er et arbeidsfellesskap for nyetablerte kunstnere innen utøvende kunst, med blant annet musikk, dans og visuell kunst. Foreningen ble stiftet i 2020 og holder til i Stavanger.

Lokalene er på 280 kvadratmeter og rommer arbeidsrom, dansestudio, musikkrom og fellesarealer. KRA er ikke primært et konsert- eller forestillingslokale, men et arbeidssted for medlemmenes daglige praksis og prosjekter. Foreningen har i 2026 rundt 30 aktive medlemmer som deler lokalene, med ukentlig felles kontortid, ukentlig morgenpraksis for dansere og tilgang til arbeidslokaler mellom prosjektperioder.

KRA arrangerer "Open stage" 6 ganger i året der man kan vise arbeid i prosess for hverandre og annet publikum. Medlemskontingenten er 500 kroner per måned, eller 4 500 kroner per år.

KRA er organisert som en ideell forening og drives av tre kunstnere i likestilte roller, med et frivillig styre valgt av medlemmene på årsmøtet. Driften startet på dugnad, og ledelsen honoreres i dag for deler av arbeidet. Styret tar del i praktiske oppgaver i lokalet og er med på å bestemme aktiviteten i fellesskap med medlemmene.

KRA leier lokalene av Stig Holgersen, en privat utleier. Leien var 204 456 kroner per år i 2023. Den nåværende leiekontrakten løper til 2028, og inneholder en klausul om at leien følger eiendommen dersom utleier skulle selge bygget. Det gir leietaker beskyttelse mot at en ny eier endrer vilkårene. For en liten forening uten kapital til å investere tungt i lokalene gir slike kontinuitetsavtaler en viktig forutsigbarhet.



FOTO Eduardo Scaramuzza



FOTO Lovisa Mandel

Eksempel Kulturbua



FOTO Kulturbua

Kulturbua i Brumunddal ble initiert av Ringsaker kulturråd. Store deler av korpsmiljøet i søndre Ringsaker kommune hadde utilstrekkelige øvingslokaler og kommunen gjorde et vedtak på å igangsette et tilbygg til sin teatersal. Da musikkmiljøet selv fant nedlagte næringslokaler, som hadde huset trykkeri og treningssenter, så de at planløsning og tilgang til lokalene, ga et godt utgangspunkt for deres behov.

Musikkmiljøet opprettet foreningen Kulturbua, som bestod av syv organisasjoner: Brumunddal jente- og guttemusikk, Brumunddal Brass, Brumunddal Mannskor, Furnes og Veldre musikkforening, Glad-dansen i Brumunddal, Ringsaker Janitsjar og Solheimkoret, med til sammen ca. 300 aktive medlemmer.

Med dette kunne de stå samlet som en solid leietaker og med tilgang på mange ressurser for oppussing internt. Over 3000 timer med dugnad har blitt lagt ned i arbeidet og lokalene stod klare i 2024. Som forening har

de også fått tilskudd fra ulike fond, legater og offentlige tilskuddsordninger, som blant annet Innlandet Musikkråd og Kulturrom.

I stedet for å tilby lokaler, gikk kommunen inn med en langsiktig driftsstøtte. Dette ga grunnlag for en langsiktig leieavtale på 20 år med Høyen Eiendom AS. Oppussing og akustisk tilrettelegging av lokalene, ble langt rimeligere og rommer flere funksjoner enn det planlagte tilbygget til kommunen.

Lokalets utgangspunkt var så godt egnet for foreningens bruk, at det ikke ble foretatt noen endringer av romdeling. I tillegg til en stor og liten sal for fellesøvelser, har de flere mindre øvingsrom, lager for instrumenter, kjøkken, møterom og sosiale soner.

Utover foreningens bruk, leies lokalene ut til blant annet seminarer og øvinger for aktører også utenfor kommunen.

Eksempel Trykkeriet Kulturarena



FOTO Trykkeriet

Trykkeriet Kulturarena på Fagernes i Nord-Aurdal kommune er en flerbruksarena med storsal, verksted, 5 øvingsrom og kontorer. Bygget eies av Østenvikgården AS som leier ut store deler av arealene i det tidligere trykkeriet til kommunen. Kommunen manglet lokaler til sin kulturaktivitet og bygget stod tomt.

Med en langsiktig leieavtale og med forkjøpsrett ved et eventuelt salg, har kommunen kunnet gå inn med betydelige investeringer i transformasjon av bygget tilpasset sin bruk. I 2024 stod kulturarenaen ferdig

og kommunens kulturadministrasjon, som også drifter arenaen, flyttet inn, sammen med kulturskolen.

Verksted, øvingsrom, storsal, kontorplasser leies ut til teaterlag, korps, band og til enkeltaktører og arrangementer. For unge voksne og ungdom i Valdres, er det helt gratis å leie. Alle festivalene i Valdres benytter arenaen, og Valdres sommersymfoni har tre faste kontorplasser sammen med kulturadministrasjonen. Nå har bygda fått et samlingssted og kulturliv også etter arbeidstid på hverdager.

→ Andre samarbeidsmodeller

Hvem som eier et bygg, avgjør også hva som kan skje med det på sikt. Her ser vi på løsninger der flere parter går sammen om eierskapet. En kommune kan for eksempel gå inn på eiersiden sammen med kulturaktører og næringsliv, fremfor å kjøpe alene. Flere organisasjoner kan også eie et selskap i fellesskap, og kulturaktører kan eie andeler i selskapet som eier bygget. I andre tilfeller deles bygget mellom partene, slik at hver av dem eier og drifter sin egen del.

Flere av samarbeidene i dette kapittelet oppsto fordi ingen av partene kunne sikret bygget alene. Når kostnader og risiko fordeles, blir det mulig å realisere prosjekter som ellers ikke ville vært gjennomførbare. Samtidig kan partene bidra med ulike ressurser og kompetanser.

Når flere parter er involvert, må også flere bli enige. Partene har ikke alltid de samme interessene, og tillit må bygges over tid. Det krever jevnlig kontakt og samarbeid, også etter at avtalene er inngått. Hvordan avtalene utformes, påvirker dessuten hva som skjer med bygget dersom noen ønsker å selge sin andel eller endre bruken av det.

Slike eierskapsmodeller kan være administrativt krevende, og minst én av partene må ha kapasitet til å følge opp samarbeidet over tid.

Eksempler på delt eierskap



FOTO USF Verftet

USF Verftet i Bergen er landets største samlokalisering av kreative virksomheter og scener, drevet av Stiftelsen Kulturhuset USF i en tidligere sardinfabrikk fra 1870-tallet.

I 2024 ønsket den private eieren å selge bygget. Markedsprisen i Bergen sentrum var høyere enn det kulturvirksomheten kunne bære. Bergen kommune ønsket å sikre bygget for kulturen, men hadde ikke råd til å kjøpe alene, og stiftelsen hadde ikke kapital. Løsningen ble et trepartssamarbeid med eiendomsutvikleren EGD Property AS, organisert i holdingselskapet Kulturkvartalet Holding AS, som kjøpte bygget for 130 MNOK.

EGD Property eier 50 prosent, Bergen kommune 45 prosent og stiftelsen 5 prosent. Selv om stiftelsen har den minste eierandelen, har den sikret det avgjørende: aksjonæravtalen fastslår at ingen endring i formål eller eierskap kan skje uten stiftelsens samtykke.

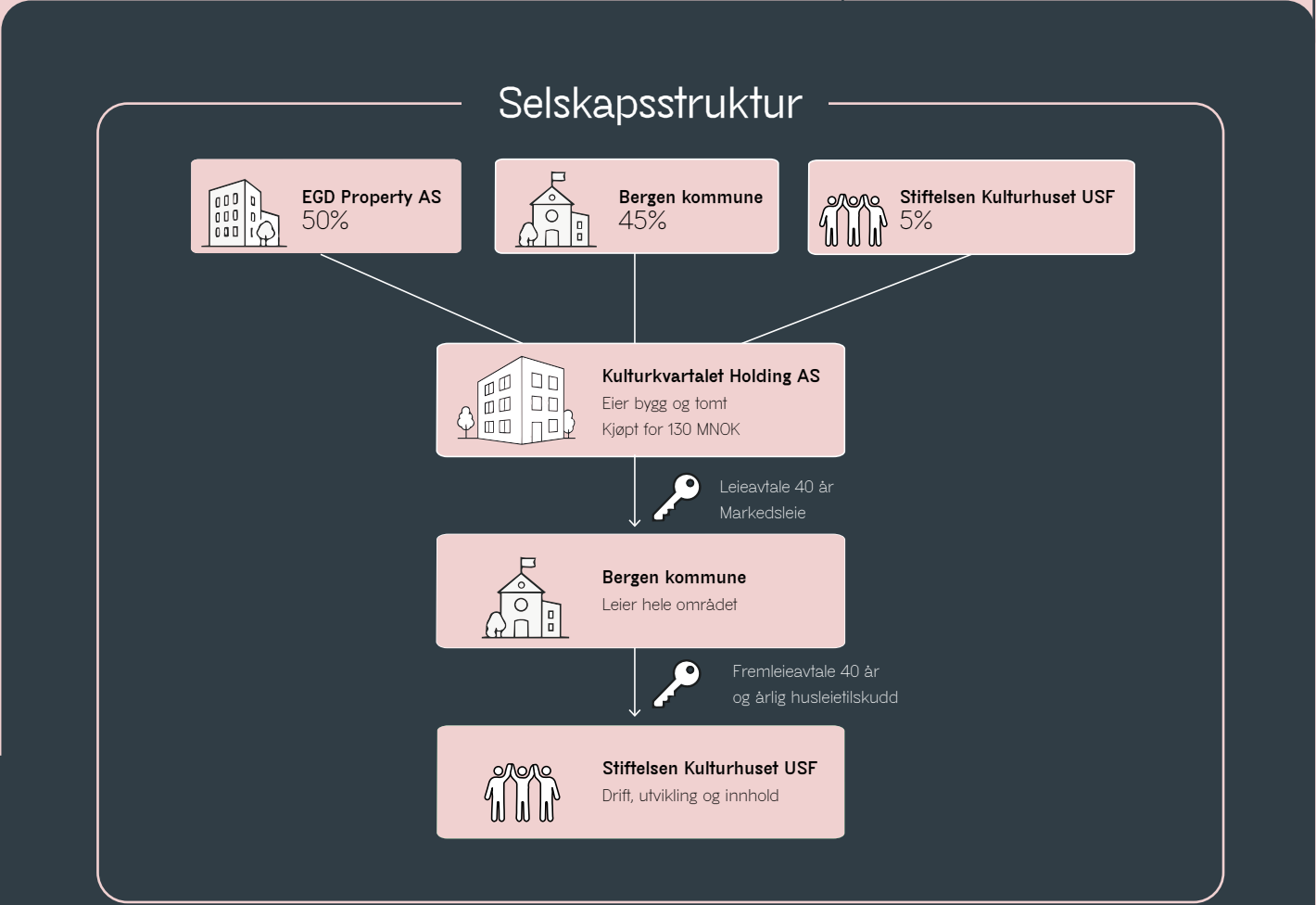
Holdingselskapet leier ut hele området til Bergen kommune i 40 år, og kommunen fremleier videre til Stiftelsen Kulturhuset USF i 40 år. Stiftelsen står for all drift, utvikling og programmering. Kommunen leier ikke bygget for å bruke det selv, men for å gjøre det tilgjengelig for kulturen.

Alle ledd er på markedsmessige vilkår, slik at samarbeidet mellom de offentlige og private partene i holdingselskapet er ryddig.

Stiftelsen betaler om lag 20 MNOK per år i leie til kommunen, men markedsleie i Bergen sentrum er høyere enn det kulturvirksomheten kan bære. Kommunen gir derfor et årlig husleietilskudd til stiftelsen på om lag 10,3 MNOK som dekker gapet.

Modellene på neste side gir et bedre bilde av eierskaps- og driftsmodellene for USF Verftet.

Eksempel USF Verftet



Eierskap og organisering

Eier

Kulturkvartalet Holding AS
→ EGD Property 50 %,
→ Bergen kommune 45 %,
→ Stiftelsen Kulturhuset USF 5 %
→ Stiftelsen har vetorett på formål og eierskap

Finansiering

→ Egne inntekter, 29,4 MNOK
→ Husleietilskudd fra kommunen, 10,3 MNOK
→ Drift- og prosjektmidler, 5,8 MNOK

Drifter

Stiftelsen Kulturhuset USF
→ Drift, utvikling og programmering

Bruker

→ 200 til 300 leietakere
→ 1 359 arrangementer i 2024
→ Kunstnere, musikere, festivaler, publikum og frivillige

Eksempel Det Umulige Huset



FOTO Filip Eidsvåg

Det Umulige Huset blir et aktivitetshus for ungdom i den gamle kinoen i Åndalsnes sentrum i Rauma kommune. Initiativet kom fra Rauma kommune, Rauma Næringslag og Raumarock, som ønsket å gi ungdom i kommunen et permanent og gratis tilbud.

De tre gikk sammen om å etablere Det Umulige Huset AS og i desember 2024 kjøpte selskapet bygget for 2,15 MNOK.

Det Umulige Huset AS er et ideelt aksjeselskap eid av Rauma kommune med 50 aksjer, Rauma Næringslag med 50 aksjer og Raumarock med 20 aksjer. Vedtektene fastslår at ingen kan ta ut utbytte, og at gjenværende kapital ved en eventuell oppløsning skal gå til kulturarbeid i Rauma kommune.

Kjøpet ble finansiert gjennom 500 000 kroner fra Kraftfondet, 450 000 kroner fra Rauma Næringslag, 55 000 kroner innsamlet fra befolkningen og resten med lån i Sparebanken Møre.

AS-et eier og drifter bygget, og leier det til Rauma kommune for 250 000 kroner + mva per år gjennom en 20-årig leieavtale. Leien er satt til å dekke forvaltning, drift og vedlikehold, slik at AS-et går rundt uten overskudd. I tillegg betaler kommunen en ekstra husleie for leietakertilpasning på ca. 300 000 kroner i året i 20 år. Kommunen stiller

bygget vederlagsfritt til disposisjon for Det Umulige Huset Frivilligsentral og finansierer en 60 prosent stilling som driver aktiviteten. Tilbudet blir gratis og åpent for alle mellom 13 og 20 år, og åpner ettermiddag og kveld når rehabiliteringen er ferdig.

Rauma Næringslag har opprettet Partnerskap for Ungdom, der 40 lokale bedrifter har forpliktet seg til å bidra med minimum 10 000 kroner per år hver. Sammen med den kommunale leien og stillingen gir dette et forutsigbart driftsgrunnlag. Prosjektet er et pilotprosjekt med Møre og Romsdal fylkeskommune, der prosessen dokumenteres med mål om at modellen skal kunne brukes av andre kommuner.

Når kommunalt medeierskap kombineres med ideelt aksjeselskap, blir spørsmål om moms, anskaffelsesregelverk og revisjon mer kompliserte å håndtere enn i rene kommunale eller rene ideelle modeller.

Eierskap og organisering

Eier

- Det Umulige Huset AS
- Ideelt AS
- Rauma kommune 50 aksjer
- Rauma Næringslag 50 aksjer
- Raumarock 20 aksjer

Finansiering

- Husleie fra kommunen, 250 000 + mva
- Leietakertilpasning, ca. 300 000
- 20-årig avtale
- Partnerskap for Ungdom, 40 bedrifter
- Banklån



Drifter

- Det Umulige Huset AS
- Drifter bygget
- Rauma kommune og frivilligsentralen drifter aktiviteten

Bruker

- Ungdom mellom 13 og 20 år
- Gratis og åpent for alle
- Ettermiddag og kveld

Eksempel Blå



FOTO Blå

Blå i Oslo åpnet i 1998 og er en av hovedstadens mest sentrale konsert- og klubbscener, med over 400 arrangementer i året og et bredt spekter av musikk- og kulturuttrykk.

Driften er organisert gjennom to separate selskaper under holding-selskapet Grot AS. Brenneriveien Jazzhus AS er et ordinært aksjeselskap med ansvar for servering og bardrift. Blå Booking AS er et ideelt aksjeselskap med vedtektsfestet forbud mot utbytte og ansvar for det kulturelle innholdet.

Vedtektene fastslår at overskudd skal tilbakeføres driften og at verdiene ved en eventuell oppløsning skal overføres til videre kulturell drift.

De to selskapene opererer i det daglige som én felles enhet med felles daglig leder. Skillet mellom et ordinært serveringsselskap og et ideelt kulturselskap under samme eier er et bevisst valg som skiller kommersielle inntekter fra kulturmidler og sikrer at overskudd fra kulturvirksomheten forblir i kulturen.



FOTO Blå

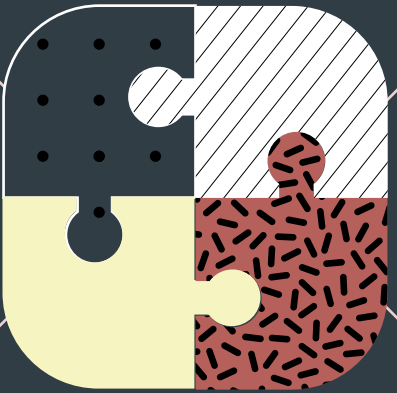
Eierskap og organisering

Eier

- Allemanns AS
- 50% av Allemanns AS eies av eierne av Blå
- Styringsrett gjennom eierandel og styre plass

Finansiering

- Egne inntekter: 45 MNOK
- Støtte: 0,85 MNOK



Drifter

- Grot AS
- Leier bygget
- Brenneriveien Jazzhus AS
- Driver servering
- Blå Booking AS
- Kulturinnhold

Bruker

- Musikere, festivaler og publikum
- Konsert- og klubbscene, pub
- 450 arrangementer i året



FOTO Ulf Rugumayo Amundsen

Operahuset Nordfjord ligger i Nordfjordeid sentrum i Stad kommune i Vestland, og åpnet i 2009 etter et samarbeid mellom daværende Sogn og Fjordane fylkeskommune, daværende Eid kommune og staten om å samlokalisere videregående skole, bibliotek, kino og kulturhus.

Eierskap og drift er fordelt mellom to offentlige aktører. Vestland fylkeskommune eier eiendommen og drifter Eid videregående skule, mens Stad kommune er rettighetshaver for kulturdelen og eier og drifter operasalen. Bygget rommer dermed både fylkeskommunale og kommunale tjenester, regulert gjennom egne avtaler om innhold og drift.

Bygget rommer operasal, kinosal, bibliotek, foajé og fellesarealer, og brukes til konserter, danseforestillinger, teater, opera og andre kulturarrangementer. Operasalen har ca 100 publikumsarrangementer i året, og brukes blant annet av Opera Nordfjord, som har huset som hjemmebase, lokale kor og korps, skoler i regionen og turnerende

aktører som Teater Vestland og Riksteatret.

Bygget omfatter totalt 9 500 kvadratmeter, med nybygg for kultur- og kinodelen og rehabilitering av den eksisterende videregående skolen. Den samlede kontraktssummen var på 143 MNOK.

Sambruket mellom skole og kultur er selve grunnlaget for bygget. På dagtid holder rundt 400 elever og 90 ansatte ved Eid videregående skule til i huset. Kinosalen fungerer som skoleauditorium, biblioteket er også skolebibliotek, foajeen er skolekantine, og operasalen kan samle hele skolen. Klasserom som ligger vegg i vegg med scenen, fungerer som greenroom for sangerne i operasesongen.

På kveldstid og i helger overtar kulturlivet de samme lokalene. Skolen og Opera Nordfjord samarbeider også om kulisseygging, og verkstedlokalene for håndverk og design brukes til kulisseproduksjon utenom skoletid. Sambruket gir effekter både økonomisk og praktisk, fordi to

bruksformer deler infrastruktur som hver for seg ville vært vanskeligere å finansiere alene.

For at sambruket skal fungere i praksis, møtes alle som bruker bygget hver torsdag. Der deltar drift, renhold og kantine fra fylkeskommunen, skolen, og kulturenhetene og Malakoff rockfestival.

Operahuset har alle aktiviteter samlet i sitt planleggingssystem, og i møtet går de gjennom aktivitetslistene, informerer hverandre og løser utfordringer sammen. Møtet har vært holdt ukentlig siden januar 2009. Relasjonsbygging over tid, gjensidig respekt og kunnskap om hverandres fagområder er en forutsetning for at sambruket skal fungere.

Operahuset Nordfjord er en del av kulturenheten i Stad kommune, og operahussjefen er også kultursjef i kommunen. Kino, bibliotek og frivilligsentral i bygget driftes separat.

→ Når flere eier sammen

Når flere parter skal eie et bygg sammen, blir spørsmålet ikke bare hvem som eier, men hvordan eierskapet utøves i praksis. Tre forhold er særlig viktige å avklare før dere går inn i en konstellasjon.

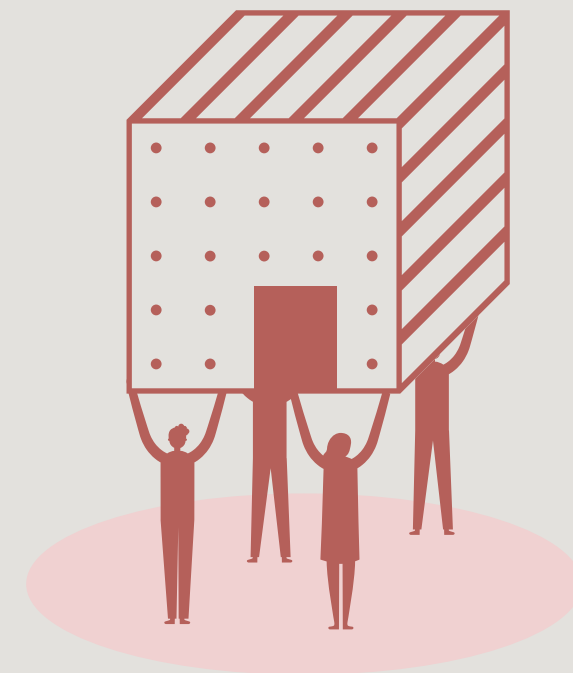
Styringsrett handler om hvem som bestemmer hva. Eierandel og styringsrett er ikke nødvendigvis det samme. Stiftelsen Kulturhuset USF eier bare 5 prosent av Kulturkvartalet Holding AS, men aksjonæravtalen gir stiftelsen vetorett mot endringer i formål eller eierskap. Det viser at en liten eierandel kan kombineres med stor innflytelse hvis avtalen er utformet riktig. Avklar tidlig hvilke beslutninger som krever flertall, hvilke som krever enstemmighet, og hvem som skal sitte i styret. En aksjonæravtale bør utformes parallelt med vedtektene, og den bør regulere både løpende drift og det som skjer hvis en part vil ut.

Ansvar fordeles ikke automatisk etter eierandel. Hvem dekker uforutsette kostnader hvis bygget får skader, eller hvis en oppgradering blir dyrere enn budsjettert? Hvem stiller

sikkerhet for lån, og hvilken risiko tar hver part personlig eller organisatorisk? Er en kommune med på eiersiden, kommer anskaffelsesregelverk, moms og revisjon inn som forhold som krever administrativ kapasitet hos minst én av partene. Tenk gjennom hvilken part som faktisk har kompetanse og kapasitet til å bære den løpende koordineringen, og bygg det inn i avtalen.

Tilgang til finansiering avhenger av hvordan eierstrukturen er satt opp. En ideell forening som eier et bygg gjennom et datter-AS kan stille bygget som sikkerhet for lån, mens en forening som kun leier står svakere overfor banken. Når flere eier sammen, er det også verdt å avklare hvordan fremtidige tilskudd, gaver eller egeninnsats fordeles regnskapsmessig mellom partene.

Det viktigste er at konstellasjonen er rigget for å vare. Personene som inngår avtalen i dag er ikke nødvendigvis dem som skal forvalte den om ti år. En god struktur fungerer også når nøkkelpersoner forsvinner.



Midlertidig bruk og særskilte leiemodeller

Mange kulturaktører får tilgang til bygg gjennom særskilte leiemodeller som ligger utenfor det vanlige markedet. Det kan være lokaler som ellers ville stått tomme, bygg som venter på riving, eller eiere som ønsker kulturaktivitet i bygget mens andre planer modnes. Slike avtaler gir tilgang dere ellers ikke ville hatt, men gir sjelden den samme forutsigbarheten som en ordinær leieavtale.

Midlertidighet gir både eier og leietaker mulighet til å teste samarbeid og lokalets potensial. Det kan også føre til langsiktige avtaler der kulturaktivitet blir en del av den videre utviklingen av eiendommen og området.

Lav eller ingen leie er aktuelt for lokaler som ellers ville stått tomme, eller der kulturaktiviteten kan bidra til å gjøre området mer attraktivt. Terskelen for å komme i gang er lav, men kontraktene er som regel korte. Dukker det opp en leietaker som vil betale ordinær leie, kan dere bli nødt til å flytte.

→ Rask aktivering

Rask aktivering betyr å komme i gang i lokalet før alt er ferdig avklart, og det kan skje på to måter.

Den ene er enkeltstående arrangementer. En konsert kan holdes i et lokale som til daglig brukes til noe helt annet, uten at dere trenger å endre hva lokalet er godkjent for, og dette er en vanlig måte for festivaler og arrangører å ta i bruk lokaler på. Dere får prøvd ut lokalet i praksis, og eier ser det i bruk. Forutsetningen er at eier har gitt tillatelse, og at arrangementet kan gjennomføres trygt, med tanke på rømningsveier og hvor mange personer lokalet er dimensjonert for. Skal mange mennesker samles i et lokale som til vanlig har en annen bruk, må det meldes til brannvesenet i forkant.

Tidsbestemt bruk betyr at dere bruker et bygg i en avgrenset periode, fra noen måneder til flere år. Det kan være en bevisst strategi og ikke bare en nødløsning. Dere får testet bygget i praksis før dere binder dere langsiktig, og kan gjøre mindre oppgraderinger uten å investere tungt. En slik periode kan ende med at dere blir værende, at dere går videre til andre lokaler, eller at bygget rives som planlagt.

Korte kontrakter gjør det samtidig vanskelig å forsvare tunge investeringer i lokalene, siden dere ikke vet om dere får brukt dem lenge nok til at de lønner seg.

Gradvis økende leie starter lavt og øker til markedspris over tid. Modellen brukes overfor leietakere som forventes å vokse, og som en måte å gjøre et område mer attraktivt på ved å gi gode vilkår i en oppstartsfase. Leien øker uavhengig av hvordan det går med virksomheten deres, så det er verdt å regne på om dere kan bære full markedsleie når trappen er ferdig.

Den andre er å ta lokalet i bruk mens dere fortsatt jobber med oppgraderinger og med hvordan driften skal se ut. Da får dere erfaringer underveis, i stedet for å planlegge alt i forkant. Dette forutsetter at lokalet allerede er godkjent for den bruken dere skal ha. Er det ikke det, må godkjenningen på plass først, og kommunen kan opplyse om hva lokalet er godkjent for.

Eksempel – Die Tankstelle



FOTO Die Tankstelle

Die Tankstelle i Molde er et midlertidig kulturhus med pub og konsertscene i en tidligere bensinstasjon i sentrum, drevet av MYLDR AS.

Bygget eies av Molde Utvikling AS, som har planer om å rive det og oppføre leiligheter og næring. MYLDR brukte først lokalet under Molde Mundo-festivalen høsten 2024 som festivalbar i fire dager.

Den raske aktiveringen ble brukt til å vise eier hva bygget kunne fungere som, og dialogen om en lengre avtale startet rett etterpå.

I dag drives Tankstelle med tre til fire arrangementer i uka i en avtale som løper til september 2026, med opsjon på forlengelse. Leien er på 5 000 kroner per måned eksklusive mva.

Eksempel – Sofienbergkirken



FOTO Hans Kristian Thorbjørnsen

Sofienbergkirken på Grünerløkka i Oslo ble åpnet som kulturarenahus før driftsmodellen var ferdig utviklet.

Sofienbergprosjektet har tatt bygget i bruk parallelt med at infrastrukturen oppgraderes, og siden 2024 har det vært brukt til konserter for barn og unge, nabolagsarrangementer som Ideell piknik, teater i regi av Tigerstadsteatret, dansebattle og filmvisning. Det er mulig fordi kirken som bygningskategori allerede

rommer allmenne, samlende formål, og prosjektet kan argumentere for at kulturaktivitet ligger innenfor denne kategorien uten å utløse en formell bruksendring i denne fasen.

I tillegg har prosjektet bygget tillit hos Kirkelig fellesråd, antikvariske myndigheter og Plan- og bygningsetaten gjennom tidlig dialog.

Rask aktivering har gitt erfaringer som har formet prosjektet videre.

→ Fra festival til fast arena

Flere kulturarenaer har vokst ut av festivaler. En festival har ofte etablert et publikum og et nettverk å bygge videre på.

Blåfrostfestivalen leide industrihallen på Rognan i fjorten år før de kjøpte den av Saltdal kommune og opprettet Slipen Scene AS.

Alta Live 365 kjøpte Rabagast-lokalene med overskudd fra festivaldriften.

Stiftelsen Parken Sti, som står bak Parkenfestivalen, drifter Svømmehallen Scene i Bodø.

Teaterfestivalen i Fjaler er medeier i PreForm AS, som drifter Samvirket.

MYLDR brukte den nedlagte bensinstasjonen i Molde som festivalbar i fire dager, og den raske aktiveringen ble starten på en lengre avtale.

Festivalaktivitet kan være en måte å teste om lokalene er egnet for kulturbruk og slik få tilgang til helårsbruk.

Eksempel – Lokstall1



Lokstall1 er en helårsarena i Narvik drevet av Stiftelsen Vinterfestuka. De har samarbeidet med eier, Bane NOR, om å istandsette de gamle lokstallene i byen til helårsbruk. Vinterfestuka har benyttet lokalene til sin festival siden 2004.

Som mange festivalaktører, har de utvidet sin arrangørvirksomhet til å gjelde flere festivaler og aktiviteter gjennom året. Bygget er fredet og eier vil selv ikke kunne benytte bygget til

øvrig virksomhet. Festivalen har fått leiekontrakt på ubestemt tid og kan kjøpe ut eiendommen til en symbolsk pris ved et eventuelt salg.

Samarbeidet gjør det mulig for festivalen å satse på helårsdrift, det styrker kulturtilbudet og gjør bygget som kulturarv tilgjengelig for publikum i regionen. Det gjøres på en måte eier selv ikke har forutsetning for gjennom sin drift.

FOTO Kalle Punsvik

Blåfrostfestivalen på Slipen Scene



Moldejazz på Die Tankstelle



FOTO Asbjørn Sæbø

Parkenfestivalen

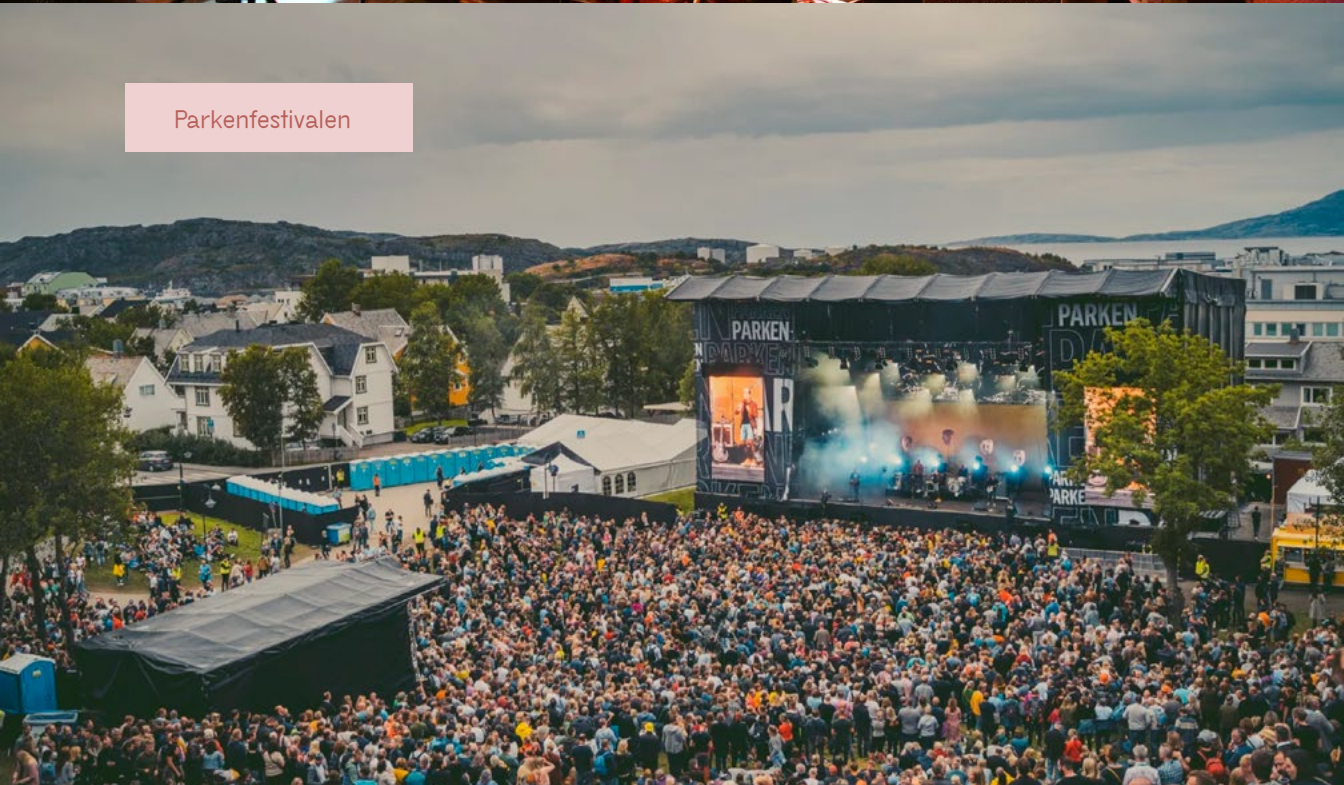


FOTO Daniel Lilleeng

Alta Live



FOTO Sian Straumsnes

Bruken av bygget

Hva som skal foregå i bygget påvirker både fysiske krav, økonomi og organisering. Disse spørsmålene må derfor avklares parallelt.

Spørsmålet om hvilke aktiviteter som skal foregå, er også et spørsmål om hvem bygget skal være for. Kostnadene til strøm, forsikring og vedlikehold løper uansett, og jo flere som bruker bygget, jo mer aktivitet får dere ut av de samme kvadratmeterne. Kulturkammeret i Arendal samler kulturskole, ungdomstilbud og frivillig kulturaktivitet under samme tak. Samvirket i Fjaler kombinerer profesjonell scenekunst med frivilligsentral og ungdomstilbud. Kulturbua i Brumunddal ble til ved at syv kor, korps og dansegrupper med rundt 300 medlemmer gikk sammen om felles lokaler.

Det kan være verdt å ta kontakt med kommunen, lokale lag og foreninger og andre kulturaktører i området, for å høre om noen mangler lokaler eller ser muligheter for samarbeid. Barn og unge er ofte de første man tenker på, men eldre utgjør en voksende del av befolkningen, og interessene deres spenner bredt.

Skal flere aktiviteter foregå i samme bygg, må det gå praktisk opp. Bygget bør deles inn slik at støyende aktivitet ligger for seg og stille arbeid for seg, og det som ikke lar seg løse med planløsningen, må fordeles utover døgnet i stedet. I Operahuset Nordfjord deler videregående skole og kulturliv de samme rommene. For at det skal fungere, møtes representanter fra alle som bruker huset hver uke.

Kombinasjonen av aktiviteter er ofte det som gjør driften mulig. Barinntekter på kveld kan finansiere øvingsrom på dagtid, faste studioleietakere kan gi forutsigbare inntekter som balanserer uforutsigbare arrangementsinntekter,

og konsertinntekter kan dekke kunstnerisk arbeid som ikke bærer seg selv. At inntekter fra én del av driften dekker kostnader i en annen, kalles kryssubsidiering. Kulturfabrikken i Kristiansund bruker inntektene fra store arrangementer med kjente artister til å finansiere bandakademi, JAM for musikere og fritidsklubb. Leier dere ut til flere, kan leieprisen brukes på samme måte, slik at kommersielle leietakere betaler mer og frivillige og kunstnere mindre.

Et eget lokale trenger ikke være rammen for all aktivitet. Mange kulturaktører programmerer på tvers av flere lokaler, og velger sted etter hva som passer det enkelte arrangementet. Store konserter kan settes opp i kommunens kultursal, mindre konserter på et utested i sentrum. Det gjør det mulig å programmere bredere enn det egen scene alene gir rom for, og gir andre lokaler i byen tilgang til artister og publikum de ellers ikke ville nådd. På mindre steder, der bookingnettverk og kuratorisk kompetanse ofte er samlet hos noen få aktører, kan en slik praksis bygge publikum og kulturliv på tvers av enkeltlokaler.

Aktiviteten kan også drive fram selskapsstrukturen. Når et hus kombinerer kulturvirksomhet med servering, velger mange å legge de to i hvert sitt selskap. Blå i Oslo, Parkteatret på Grünerløkka og Cornerteateret i Bergen har alle skilt bar og servering fra scenedriften. Det forenkler regnskapsføringen av merverdiavgift og holder inntektene fra de to virksomhetene adskilt.



Sjekkliste: Hvilken modell passer for dere?

Hvor mye kapital har dere tilgjengelig, og hvor mye risiko tåler dere?

Å eie bygget selv krever egenkapital eller tilgang til lån, og det er dere som bærer den økonomiske risikoen. Leie krever mindre kapital ved oppstart, men kan kreve store investeringer underveis hvis lokalene må tilpasses virksomheten. Da har banken lite å ta pant i, siden investeringene blir en del av et bygg dere ikke eier, og lån blir vanskeligere og dyrere enn for en eier.

Leie av kommunen gir ofte lavere leie enn leie av privat aktør, men forutsigbarhet over tid avhenger av politiske prioriteringer og avtalens lengde. Går flere sammen, fordeles både kapitalbehov og risiko mellom partene, men det forutsetter at samarbeidet fungerer.

Hvor langsiktig er prosjektet deres?

Å eie bygget selv krever et langsiktig perspektiv, fordi investeringer i bygget må tjenes inn over mange år. Er dere i en oppstartsfase og virksomheten ennå ikke har funnet sin form, kan leie eller en tidsavgrenset avtale være riktig, men da må dere regne med å kunne måtte flytte. Uansett modell er det avtalens lengde som avgjør hvor langt fram dere kan planlegge. Står bygget på festet tomt, gjelder det også festeavtalen.

Hvor mye kontroll trenger dere over bygget og innholdet?

Eierskap gir full bestemmelsesrett, men også fullt ansvar for vedlikehold, oppgraderinger og uforutsette skader. Leier dere, ligger ansvaret for bygget som eiendom normalt hos eier, men dere har mindre å si over hvordan bygget utvikles. Eier flere sammen, avhenger kontrollen av hva aksjonæravtalen sier, ikke bare av hvor stor eierandel dere har. Er det avgjørende for dere å bestemme hvem som bruker bygget, peker det mot å eie selv eller mot lange leieavtaler med tydelige bruksbetingelser.

Hvor store fysiske inngrep krever virksomheten?

Skal dere gjøre store fysiske inngrep, som lydisolerte studioer, sceneteknikk eller faste installasjoner, taler det for å eie selv eller for lang leie med tydelige avtaler om hva som skjer med investeringene ved oppsigelse. Krever virksomheten ikke store tilpasninger, kan kortere og mer fleksible leieforhold være nok.

Hvilken kompetanse har dere tilgang på?

Å eie bygget selv forutsetter byggfaglig, juridisk og økonomisk kompetanse, enten internt eller gjennom rådgivere, og det krever løpende administrasjon året rundt. Leie krever mindre forvaltningskompetanse, men gode forhandlingsevner og avtaleforståelse. Går flere sammen, må minst én av partene ha kapasitet til å koordinere over tid.

Forhandling og avtaler

Når retningen er valgt, gjenstår forhandlingene om avtalen. Enten dere skal leie eller kjøpe, er ikke vilkårene gitt på forhånd. Pris, leieavtalens varighet og ansvarsfordelingen for kostnader er blant forholdene som må avklares. Det dere blir enige om, vil i stor grad påvirke hvordan driften kan organiseres og utvikles over tid.

Et argument dere kan bruke, er hvilken verdi aktiviteten deres tilfører bygget og området. Kulturaktivitet skaper liv, øker bruken av området og gjør det mer synlig. Flere kommuner har derfor valgt å selge til symbolsk pris når bygget skal brukes til kulturformål.

Verdien dere tilfører er viktig, men må ses i sammenheng med behovene og interessene til den dere forhandler med. Et tomt bygg koster penger gjennom vedlikehold, forsikring og forfall. En eier som leter etter ny bruk, kan derfor ha behov dere er i stand til å dekke. Samtidig kan et leieforhold med dere være mindre lønnsomt for utleier enn et leieforhold med en momspiktig aktør, fordi utleier mister momsfradrag. Det påvirker regnestykket og kan være en

viktig del av vurderingen til den dere forhandler med. Det dere blir enige om, må stå skriftlig. I kultursektoren brukes standardiserte avtaler sjeldnere enn i andre næringer, og det gir både muligheter og risiko. Det dere ikke har skrevet ned, gjelder ikke.

De færreste kulturaktører har juridisk kompetanse internt. Det kan være verdt å få noen til å lese gjennom avtalen før dere skriver under, enten en advokat eller noen som har gjort dette før.

Uansett om dere skal leie eller kjøpe, bør dere vite hvilken tilstand bygget er i før dere forplikter dere. Ventilasjon, elektrisk anlegg, tak og brannsikring er poster som kan koste mye, og som ikke alltid er synlige ved en befaring. Det som ikke er avklart på forhånd, blir fort en tvist om hvem som skal betale.

→ Hvis dere skal leie

Leier dere lokaler til virksomhet, kan husleieloven i stor grad fravikes gjennom avtale. Det betyr at dere ikke kan regne med at loven gir dere rettigheter, og at det er avtalen som avgjør hva dere har krav på. Les nøye før dere skriver under.

Noen bestemmelser gjelder likevel uansett hva avtalen sier. Leien kan ikke settes urimelig høyt sammenlignet med det som vanligvis oppnås for liknende lokaler. Sier utleier opp avtalen, må oppsigelsen være skriftlig og begrunnet, og dere kan protestere skriftlig innen én måned. Er avtalen inngått for en bestemt periode, opphører den derimot av seg selv når perioden er ute. Da har dere ingen rett til å bli værende, med mindre avtalen gir dere det.

Leieavtalens varighet avgjør hvilke investeringer det er forsvarlig å gjøre. Tunge fysiske inngrep som lydisolerte studioer, scenetekniske installasjoner eller spesialventilasjon koster mye, og de blir en fysisk del av et bygg dere ikke eier. Flytter dere, blir de igjen. Avtalen bør derfor være lang nok til at investeringen er tjent inn før perioden er over.

Lengden har også betydning for finansieringen, siden flere tilskuddsordninger stiller krav om at dere har lokalet i et visst antall år.

Lengden trenger ikke være fastsatt én gang for alle. En avtale kan ha opsjon, altså en rett for dere til å forlenge på samme vilkår når perioden er over. Og utvider dere arealet eller bygger ut underveis, kan det være grunnlag for å reforhandle avtalen til en lengre periode.

Bygget kan skifte eier mens dere leier. Uten en klausul om at leieavtalen følger eiendommen ved salg, kan en ny eier endre vilkårene, for eksempel sette opp leien.

Skal dere leie videre til andre, må det stå i avtalen. Uten samtykke fra utleier har dere ikke rett til å framleie. For et hus som skal drives med flere leietakere, avgjør dette om modellen i det hele tatt lar seg gjennomføre, og det bør derfor avklares før avtalen inngås.

Ansvarsfordelingen mellom utleier og leietaker bør være tydelig fra start. Hvem har ansvar for service på ventilasjon, reparasjon av elektriske anlegg, og vedlikehold av tak og fasade? Hvem betaler for oppgraderinger ved overtakelse, og hvem betaler for fremtidige oppgraderinger? Dette er poster som kan koste mye, og som det er vanskelig å bli enige om i etterkant. Ansaret kan også fordeles bevisst: i noen avtaler tar leietaker over all drift og vedlikehold mot lavere leie, det som kalles en barehouse-kontrakt. Da får dere større frihet til å disponere lokalet, men også kostnader som ellers ville ligget hos utleier.

Skal lokalet brukes til noe annet enn det formelt er godkjent for, må bruken endres, og det må søkes til kommunen. Både søknaden og de bygningstekniske arbeidene den utløser kan bli dyre, og hvem som skal betale kan være en del av forhandlingen. Noen utleiere tar dette selv, andre lar leietaker bære hele kostnaden. Ansaret kan også deles, for eksempel ved at utleier står for søknaden og de bygningstekniske arbeidene, mens dere tar innredning og utstyr.

Utleier kan også bidra i oppstartsfasen, gjennom gratis eller redusert leie de første månedene, finansiering av nødvendige oppgraderinger, eller bidrag til drift mens dere etablerer dere. Det gir dere tid til å bygge opp aktiviteten før de fulle kostnadene slår inn.

Leier dere av kommunen, kan støtten ligge i selve leien. I stedet for å gi årlige tilskudd kan kommunen sette leien lavt og selv dekke differansen opp til de faktiske driftskostnadene. Det gir dere forutsigbare rammer uten at dere er avhengige av en budsjettbehandling hvert år.

Før eller siden må lokalene oppgraderes, enten det er ventilasjon, lydisolering, brannsikring eller andre tilpasninger.

En vanlig løsning er at huseier dekker kostnaden mot at den legges på leien som et tillegg. Det kan være praktisk, særlig hvis dere ikke klarer å skaffe finansieringen selv. Forskjellen ligger i hvordan beløpet utvikler seg. Legges oppgraderingen på leien, blir den en del av leiegrunnlaget. Leien justeres som regel én gang i året etter konsumprisindeksen, altså den generelle prisveksten, og da justeres også dette påslaget. Beløpet dere betaler for oppgraderingen blir dermed høyere for hvert år som går. Finansierer dere den selv, betaler dere et fast beløp som ikke vokser, og som tar slutt når lånet er nedbetalt.

Avtalen bør også si hva som skjer når dere flytter ut. Etter husleieloven kan utleier ikke uten videre kreve at endringer dere har hatt rett til å gjøre, skal føres tilbake til opprinnelig stand. Men denne bestemmelsen kan fravikes ved leie av lokale, og i mange avtaler står det nettopp at alt skal tilbakeføres. Da er det avtalen som gjelder, og tilbakeføring kan koste mye. Avtal derfor skriftlig med utleier hva som skal skje med tilpasningene, før arbeidene starter. Tilfører endringene bygget varig verdi, som oppgradert ventilasjon eller bedre brannsikring, kan det være et argument for at de kan bli stående.

Leieforholdet trenger ikke være endestasjonen. Noen har leid først og kjøpt senere, og en avtale kan gi dere forkjøpsrett hvis eier skulle selge. Det er verdt å ta opp allerede når leieavtalen inngås. Da får dere prøvd ut lokalet og bygget opp driften før dere eventuelt tar på dere ansvaret som eier.

→ Hvis dere skal eie

Kjøpesummen er ikke det samme som hva kjøpet vil koste dere. Et bygg til én krone er fortsatt en stor forpliktelse: hele ansvaret for oppgradering, godkjenning og fremtidig vedlikehold følger med til dere som ny eier. Har bygget et vedlikeholdsetterlep, er det dere som overtar det.

Som eier er det dere som bærer risikoen. Dersom inntektene svikter, løper utgiftene til lån, forsikring og vedlikehold videre.

Kommunen kan bidra på flere måter enn å redusere prisen. Noen kommuner har satt av midler til renovering i tillegg til salget, gitt deler av kjøpesummen som gave, stilt lånegaranti slik at dere får bedre lånevilkår, gitt et årlig tilskudd øremerket til å betjene lånet, eller blitt leietaker hos dere etter salget og gitt dere en forutsigbar inntekt. Hva som er mulig varierer, og det avklares gjennom dialog.

Skal kommunen selge, må saken som regel behandles politisk. Det tar tid, og utfallet er ikke gitt på forhånd.

Regn med at prosessen kan ta lengre tid enn ved et kjøp fra en privat eier.

Ved symbolske salg er det vanlig at kjøpekontrakten inneholder klausuler. Det kan være at kommunen får forkjøpsrett hvis dere skulle selge, at bygget skal tilbakeføres til kommunen ved avvikling eller konkurs, eller at det skal drives kulturaktivitet i bygget. Slike klausuler beskytter både formålet med bygget og kommunens opprinnelige investering. For dere betyr de at dere ikke fritt kan selge videre, og de kan også påvirke hvor mye dere får låne.

Er bygget verneverdig eller fredet, betyr det både begrensninger og muligheter. Endringer kan kreve godkjenning, men vernestatusen åpner samtidig for finansieringskilder som ellers ikke er tilgjengelige.

Veien videre

Modellene i dette kapittelet er ikke fasitsvar, men utgangspunkt. De fleste kulturbygg har utviklet modellen sin gradvis, og justert organisering og drift etter hvert som virksomheten har vokst og behovene har endret seg.

De fire brikkene fra starten av kapittelet, eier, drifter, bruker og finansiering, henger sammen i alle modellene. Endrer dere én, påvirker det de andre. Et bytte fra leie til eie endrer ikke bare hvem som har kontroll over bygget, men også hvilke tilskudd dere kan søke, hvilke lån dere kan ta opp, og hvilken risiko dere bærer.

Hvordan dere er organisert avgjør hvilke finansieringsmuligheter dere har, og hvilken finansiering dere klarer å sikre, påvirker hvilken organisering som er realistisk.

KULTURROM

Kulturrom er tilskuddsordningen for lokaler og teknisk utstyr. Kulturrom skal bidra til flere egnede lokaler for øving og framføring av musikk, teater og dans – over hele landet.

Ordningen skal være en utløsende og avgjørende faktor for at det skapes flere gode scener, prøvelokaler og øvingsrom for musikk, teater og dans – på tvers av sjanger, alder og nivå.

Kulturrom har to hovedsøknadsfrister:
1. mars og 1. september

Kulturrom gir også tilskudd til Grønnere investeringer –
Søknadsfristen her er løpende

GJENKLANG – for dere som vil skape kulturaktivitet i eksisterende bygg.
Søknadsfrist 1. mars og 1. september

Les mer på kulturrom.no

