

# REFERAT

## Forhandlingsmøte

### Vest Agder Museet og Geitmyra matkultursenter for barn

**Dato:** 15.12.2017  
**Kl:** 10:00 – 14:30  
**Sted:** Nodeviga, Kristiansand  
**Til stede:**

Navn	Rolle	Selskap
Torild Runden	Styreleder	Vest Agder Museet
John Olsen	Direktør	Vest Agder Museet
Gro Eikeland	Administrasjonssjef	Vest Agder Museet
Miriam Csango-Yaacov	Stedfortreder administrasjonssjef	Vest Agder Museet
Roger Solheim	Styreleder	Geitmyra matkultursenter for barn
Eivind Løvdal	Daglig leder	Geitmyra matkultursenter for barn
Helene Isaksen	Prosjektleder	Geitmyra matkultursenter for barn

**I forkant:** Geitmyra sendte før møtet ut første utkast til leieavtale, notat om mva, punkter til samarbeidsavtale, forslag til modell for styrevalg, samt beskrivelse av prosess for selskapsetablering. Geitmyra sendte også ut stiftelsesdokumenter for oppretting og stifting av et ideelt AS i Brønnøysund.

Vest Agder Museet (heretter VAM) sendte ut viktige diskusjonspunkter til et fysisk møte:

1. Samarbeidet generelt ift. matkultursenteret (reelt samarbeid eller kun avtale om utleie av lokaler?).
2. Eierandel – Vest-Agder-museet anser det for uheldig at Stiftelsen Geitmyra blir majoritetseier i det ideelle aksjeselskapet, noe som vil medføre at museet ikke har noen reell mulighet for innflytelse/medbestemmelse. Vest-Agder-museet har behov for å tenke helhetlig (også faglig), både i bygget og i museumshavna generelt.
3. Navnet på det ideelle aksjeselskapet bør gå inn som en del av "merkevaren" i området (i kombinasjon med Odderøya museumshavn).
4. Organisering av selskapet: Vedtekter, generalforsamling og styresammensetning (her bør begge eierne av selskapet være representert).
5. Definisjon av leieobjektet/arealfordeling, leieperiode og leiepris.
6. Forholdet til eksisterende avtaler i bygget (Orlogsforeningen).
7. Merverdiavgiftsspørsmålet.

## TIDSRISTER

For å sikre fremdrift og samtidig forankre etableringen av selskapet hos VAM, foreslås følgende tidsfrister:

Frist	Hva	Ansvar
19. des	Referat sendes ut	Helene/Miriam
20. des	Frist for kommentarer til referat	Helene/Miriam
22. des	Fremdriftsplan for etableringsprosjektet sendes ut	Geitmyra
22. des	Tilbakemelding til VAF ang stiftelse av AS (tid, involvering)	Geitmyra
22. des	Forslag til endringer i leieavtale fra VAM (inkl. Leiepris)	VAM
05. jan	Notat om VAM sine forventninger/behov som skal dekkes/hva VAM vil med samarbeidet.	VAM
05. jan	Forslag til endringer i vedtekter	VAM
05. jan	Forslag til selskapsavtale	VAM
9. jan	Notat og anbefaling om mva. (møte med revisor 8. jan)	Helene/Miriam i samråd med revisor.
11. jan	Styremøte VAM	VAM
15. jan	Møte med jurist i fylkeskommunen, parallelt med revisor	VAM
Jan/feb	Ekstraordinært styremøte VAM	VAM
06. mars	Styremøte VAM	VAM
26. mars	Møte i representantskapet	VAM

## OPPSUMMERING AV DISKUSJON OG KONKLUSJONER

Tema	Oppsummering av diskusjoner + konklusjoner
Presentasjonsrunde	Alle møtedeltakerne presenterte seg kort. John holdt en kort presentasjon av VAM. Eivind holdt en kort presentasjon av Geitmyra.
Bakgrunn for møtet	<u>Geitmyra</u> Geitmyra har en visjon om å bidra til at så mange barn og unge som mulig blir glad i mat som gjør dem godt. I dag har Geitmyra i Oslo 15 000 besøkende hvert år (3 000 via skolen). 30 -40 delegasjoner kommer på besøk for å lære om konseptet (fra 10 – 15 ulike land). Det er aktivitet 250 dager i året. Etter 6 år i drift, har Geitmyra klart å etablere et økonomisk bærekraftig driftskonsept. For å nå ut til enda flere, skal Geitmyra etablere flere regionale sentere. Kristiansand og Ringsaker er de første to stedene Geitmyra etablerer seg. Her skal den regionale matkulturen forvaltes og formidles. Gjennom matlaging. Og med mat som middel til å lære kultur, matematikk, naturfag, språk. VAM er en kulturforvalter som sitter på kompletterende kompetanse og ressurser. Og et spektakulært sted. Geitmyra ønsker derfor å leie lokaler, samt samarbeide med VAM om undervisningsopplegg og aktiviteter.  <u>VAM</u> VAM og styret ser at et matkultursenter kan komplettere dagens drift i

	<p>bygget. Styret er klare på at Geitmyra-konseptet er spennende, og særlig med Cultiva i ryggen. VAM ønsker samtidig innflytelse for å tenke helhetlig på utviklingen av museumshavna. Før VAM kan gå videre med leieavtale og gå inn som medeier, er det en del praktiske og juridiske ting som må løses (se utsendte diskusjonspunkter over).</p>
<p><b>Stiftelse av ideelt AS</b></p>	<p><u>Geitmyra</u>  Geitmyra sitt styre har vedtatt at det skal stiftes et ideelt AS for etablering av matkultursenter for barn på Sørlandet. Uavhengig av hvor og med hvem. Aksjeselskap er valgt fordi det gir en viss fleksibilitet, særlig når andre skal inviteres inn på eiersiden.</p> <p>Stiftelsesdokumenter er klargjort og sendt til Brønnøysund. Geitmyra ser på dette kun som en formalitet. Bakgrunnen for å gjøre dette før Geitmyra og VAM har kommet til enighet, er praktiske hensyn - for å holde fremdriften i prosjektet. Så snart Geitmyra og VAM er enige, kan vedtekter, generalforsamling og styresammensetning endres.</p> <p>Geitmyra ønsker at styret i selskapet skal representere lokale ressurspersoner. Selskapet skal "høre til" på Sørlandet.</p> <p><u>VAM</u>  For at styret i VAM skal oppleve at de er en reell part i etableringen, bør ikke aksjeselskapet stiftes før Geitmyra og VAM er enige. Det bør også parallelt lages en selskapsavtale som regulerer samarbeidet.</p> <p>VAM har ikke erfaring med å gå inn i aksjeselskap. Det er derfor usikkerhet knyttet til denne prosessen. VAM ønsker å være sikre på at alt gjøres riktig for å hindre at VAM blir satt i vanskelige situasjoner (Moms, god forretningsskikk mv.).</p> <p>VAM anbefaler å vente med stifting av aksjeselskapet til etter godkjenning av stiftelsesdokumenter og selskapsavtale i møtet i representantskapet 26. Mars.</p> <p><u>KONKLUSJONER</u>  Geitmyra tar med seg de tydelige signalene som er gitt fra VAM om tidspunkt for, samt deltakelse i, stifting av selskapet, tilbake til sitt styre.</p> <p>VAM kommer med konkret tilbakemelding på hvilke vedtektsendringer de ønsker.</p> <p>VAM lager forslag til selskapsavtale.</p>
<p><b>Eierfordeling</b></p>	<p><u>Geitmyra</u>  Geitmyra har foreslått at VAM kjøper 33 % av aksjene i det nye selskapet. Bakgrunnen for at Geitmyra anser det som viktig å ha størst</p>

	<p>eierandel, er at Geitmyra som konsern tar på seg betydelig risiko. Geitmyra vil ha ansvaret for daglig drift og oppbygging av et økonomisk bærekraftig driftskonsept. Mye av arbeidet med å få inn midler vil gjøres fra Oslo. Her vil det være tett kobling. Det ligger mye arbeid bak midler fra stat, kommune og stiftelser. Her er nettverket og den politisk opparbeidede kapitalen viktig. Geitmyra er en liten, og derfor sårbar stiftelse. Geitmyra løper en risiko ved å bruke navn og rykte i etablering og drift av det nye selskapet.</p> <p><u>VAM</u> VAM ønsker majoritetseierskap. Bakgrunnen for dette er at VAM ønsker medvirkning og kontroll. VAM ønsker å sikre helhetlig utvikling av Museumshavna.</p> <p><u>KONKLUSJON</u> Begge parter ser for seg majoritetseierskap i aksjeselskapet. Det var enighet om at det er fornuftig å ta et skritt tilbake og se på hva VAM og Geitmyra ønsker å få til, og la det danne grunnlaget for eierstruktur og samarbeid.</p> <p>VAM lager et notat som beskriver konkret hvilke behov VAM mener at Geitmyra kan dekke. Hva slags synergier mener VAM at Geitmyra og VAM kan skape sammen?</p>
<b>Navn</b>	<p><u>Geitmyra</u> Geitmyra har forslått "Geitmyra matkultursenter for barn – Kristiansand AS" som navn på aksjeselskapet. Bakgrunnen for å bruke det etablerte navnet på de regionale senterne, er fordelen det gir markedsmessig og økonomisk. En stor og viktig del av arbeidet som gjøres for å drifte selskapet, er å hente inn midler. I dette arbeidet vil merkevaren Geitmyra stå sterkt, da denne er godt innarbeidet hos relevante aktører.</p> <p><u>VAM</u> VAM ønsker et helhetlig tilbud i havna. Det er et ønske om at navnet skal inngå som en del av merkevaren Museumshavna. Det bør heller ikke bli et konglomerat av skilting.</p> <p>Krabba Pelle ble nevnt som en populær maskot. Kan den for eksempel brukes for å kombinere merkevarene.</p> <p><u>KONKLUSJON</u> VAM kommer med konkrete forslag til navn ifbm forslag til vedtektsendringer.</p>
<b>Innhold</b>	<p><u>Geitmyra</u> Geitmyra Oslo har aktivitet 250 dager i året. I skoleferier er det stengt. Geitmyra ser for seg samme type aktiviteter som i Oslo, men</p>

	<p>sammensetningen og tider må tilpasses. Aktivitetene består av undervisning (skole, sommerskole, SFO, barnehage), fritidskurs og åpne publikumsarrangement.</p> <p>Undervisningsopplegg utformes av Geitmyra-ressurser og gjennomføres av Geitmyra-undervisere (2 stk per klasse). Utvikling av opplegg skjer med input også fra andre ressurser. Undervisningen trekker også inn andre (f. eks birøkter i Oslo).</p> <p>Publikumsarrangement utvikles av Geitmyra-ressurser og gjennomføres av Geitmyra-ansatte + frivillige.</p> <p>Kursopplegg utformes av Geitmyra-ressurser og gjennomføres av Geitmyra-ansatte eller innleide kursholdere.</p> <p>Geitmyra ser for seg å kunne bruke VAMs fagkompetanse i utvikling av opplegg og i forbindelse med gjennomføring av undervisning, kurs og publikumsarrangement.</p> <p>Geitmyra mener det økte aktivitetsnivået i Museumshavna generelt vil komme VAM til gode, på grunn av økt eksponering. Aktivitet avler aktivitet.</p> <p><u>VAM</u> VAM har primært aktiviteter i skoleferiene. Familieaktivitet i og utenfor bygget, samt større arrangement som plastbåtregatta.</p> <p>Arrangement som plastbåtregattaen trekker masse folk. VAMs familieaktiviteter krever betaling. VAM ser for seg at det kan utfordre betalingsviljen, at Geitmyras aktiviteter vil være gratis.</p> <p><u>KONKLUSJON</u> Enighet om at aktiviteter må koordineres. Enighet om at utfordringer med betaling/ikke betaling driver VAM og Geitmyra til å måtte finne kreative løsninger. Og det er positivt.</p>
<b>Fremdrift</b>	<p><u>Geitmyra</u> Geitmyra ser for seg åpning og oppstart av aktiviteter høsten 2018. Bakgrunnen for dette er at Geitmyra må jobbe hardt og godt for å komme inn i skolen. Kristiansand Kommune har vedtatt å bevilge midler til pilotering av undervisning høsten 2018. Det har vært jobbet mye politisk for å bli prioritert i kommunebudsjettet (bidrag fra kommunen var også en forutsetning fra Cultiva). Når Geitmyra nå er inne i budsjettet for 2018 og oppvekstsektoren setter ned et samarbeidsforum for å bidra til utvikling og gjennomføring av piloter, må Geitmyra levere. Det vil være meget uheldig for videre arbeid med Kristiansand kommune og skolene, å ikke få dette til.</p>

	<p>For å holde fremdriften oppe, uten å ta for mye risiko, må leieavtale (særlig leiepris), momsspørsmålet og stiftelse av selskap landes innen kort tid.</p> <p><u>VAM</u> VAM ser for seg at arbeid med å tilpasse lokaler og utvikling av opplegg kan foregå parallelt med arbeid med leiekontrakt og stifting av selskap.</p> <p><u>KONKLUSJON</u> Geitmyra sender over fremdriftsplan som viser hva som må til for å nå oppstart i august med Kristiansand kommune (sommerskole og skoleundervisning).</p>
<p><b>Leieperiode</b></p>	<p><u>KONKLUSJON</u> Enighet om at leieperioden skal være 5 + 5 år. 5 år, med opsjon om 5 års forlengelse på samme vilkår.</p>
<p><b>Leieobjekt</b></p>	<p><u>Geitmyra</u> I skoleundervisningen vil det være opp mot 30 barn i lokalet i 1. Etg. Det er behov for kjøkkenmoduler, vasker, arbeidsbenker og stekemuligheter flere steder i rommet. Det er behov for kjølerom og lagringsplass. Elevene trenger også et sted å henge fra seg sekker og jakker.</p> <p><u>VAM</u> VAM har aktiviteter i alle skoleferier. Da må det være tilgang til trapp opp til 2. etg fra deres lokaler.</p> <p>Plastbåtverkstedet skal fortsette som før. Her er det aktivitet relativt sjeldent (og uforutsigbart). Det kan oppleves støy i forbindelse med pussing.</p> <p><u>KONKULSJON</u> Elever kan bruke felles gang i 1. etg. til å henge av seg klær og sekker.</p> <p>Det settes opp skillevegg i 1. etg i tråd med rød strek på tilsendt arealkart. Skilleveggen kan åpnes og areal inn mot kafeen kan benyttes i undervisning utenom skoleferier (dvs når ikke VAM har aktiviteter i lokalet).</p> <p>Veggen inn mot båtverkstedet skal ha vinduer. Disse kan støysikres. En mulighet er å sette inn kjøkkenskap under vindu (ikke foran dør), samt legge rør for å muliggjøre oppvask der.</p> <p>Arealer i 2. etg, vil være som foreslått i oversendt plankart. Her må kjøkkenmoduler tilpasses mulighetene i rommet (noe begrenset fast veggplass).</p>

	<p>Geitmyra gjennomfører 4. Januar idèverksted med kokker/undervisere fra Geitmyra Oslo. Her vil behov og muligheter tegnes opp.</p>
<b>Leiepris</b>	<p><u>Geitmyra</u> Geitmyra har foreslått en pris på 150 000,- Eks eget renhold og mva.</p> <p><u>VAM</u> VAM finner det krevende å komme frem til en leiepris uten erfaringstall fra høyt aktivitetsnivå. Ønsker at driften av aktivitetsbygget ikke skal gå i minus.</p> <p><u>KONKLUSJON</u> Renhold, energi, renovasjon, vann og avløp kan betales akonto. Etter årslutt beregnes faktisk forbruk mot erfaringstall fra 2015-2017. Merforbruket betales av leietaker. På denne måten reduseres risiko for VAM som utleier.</p> <p>VAM setter opp prisforslag.</p>
<b>Eksisterende avtaler i bygget</b>	<p><u>Geitmyra</u> Geitmyra må forholde seg til strenge rengjøringskrav. Det betyr at om andre benytter lokaler, som brukes til matlaging og underervisning, må disse vaskes til "skole-standard" etter bruk.</p> <p><u>VAM</u> Orlogsforeningen har enkelte faste kontraktfestede arrangement i 2 etg. Ellers har foreningen medlemstreff en dag i uken. Disse foregår i foreningens leide lokal.</p> <p><u>KONKLUSJON</u> Aktivitet må koordineres ut fra de kontraktfestede arrangementsdatoene.</p> <p>"Lånte" lokaler skal være vasket til "skole-standard" etter bruk.</p>
<b>Leieavtalen</b>	<p><u>Geitmyra</u> Forslag til leieavtale er utformet relativt enkel og etter Geitmyras behov. Det aller viktigste er å sikre langsiktighet og en leiepris på et nivå driften kan tåle.</p> <p><u>VAM</u> VAM oppfatter leieavtalen som foreløpig.</p> <p>Geitmyra skal gjøre en god del arbeider i lokalene. Når det gjelder tilbakeføring av lokaler til opprinnelig tilstand, eller ikke, ved fraflytting, er dette ikke presisert i avtaleforslaget.</p>

	<p>Som en "ikke-profesjonell-utleieaktør" er det også ting som må formuleres litt rundere mtp vedlikehold og utskiftning. VAM har ikke egen vaktmestertjeneste. For de fleste har VAM avtaler der profesjonell hjelp kan tilkalles. Men enkelte utskiftninger, kan VAM måtte søke om midler til å fikse/skifte ut. Et eksempel kan være ventilasjonsanlegget.</p> <p><b><u>KONKLUSJON</u></b></p> <p>VAM sender ut revidert leieavtale. Den reviderte leieavtalen skal minimum inkludere nytt forslag eller kommentarer til</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Punkt 6 – Leieperiode (5 + 5 år)</li> <li>• Punkt 7 – Leiepris og felleskostnader (inkl. formulering om renhold av "lånte" lokaler)</li> <li>• Punt 10 – Utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt ("snarest og innen rimelig tid")</li> <li>• Punkt 13 – Leietakers endring av leieobjektet</li> </ul>
<b>Mva</b>	<p><b><u>KONKLUSJON</u></b></p> <p>Helene og Miriam setter opp et møte med revisor og diskuterer notat om "myldreareal".</p> <p>Notatet revideres og det formuleres en anbefaling i samråd med revisor.</p>