



# RAPPORT ETTER 3 ÅRS PRØVETID

## POSEBYHAVEN

13. april 2021

**Posebyhaven AS**, c/o Foreningen Posebyen, Kronprinsens gate 59, 4614 Kristiansand  
E: [post@posebyen.com](mailto:post@posebyen.com) M: 920 24 649 <https://www.posebyhaven.no/> Foretaksregisteret: 919 502 789

## Bakgrunn

**Foreningen Posebyen** er en interesseforening hvor ildsjeler har jobbet siden 2013 for at Kristiansand, som så mange andre byer i Europa, også skal få en helhetlig og vital gamleby basert på Posebyen. Foreningen ble etablert blant annet på bakgrunn av mulighetene i Kvartal 5 i og eiendommene som består av Kronprinsens gate 57, Kristian IVs gate 81, 83 og 85 og et bakgårdsbygg, som utgjør ca 1 dekar. Flere av husene er rundt 300 år gamle. Man så at bygården hadde potensiale til kunne utvikles fra en sliten husrekke med avstengt bakgård, til å bli en skinnende perle i en historisk bydel. Husenes fasader mot gata var vernet, men det var stor handlefrihet inne i husene og på husenes bakside. Bygården ligger vegg-i-vegg med det lokalhistoriske senteret Bentsens Hus som Foreningen er med å drive sammen med 5 andre brukerorganisasjoner. En indre passasje binder denne bakgården sammen med i Bentsens Hus, samt med Eksersersplassen, Eksersershuset og konferansesenteret Abels Hus.

Etter flere år med mulighetsstudier, forslag og politiske prosesser, fattet Bystyret vedtak i desember 2015 om en egen sak for Kulturstyret vedrørende valg av konsept og videre bruk av disse eiendommene. En arbeidsgruppe med representanter fra Foreningen Posebyen, Posebyen vel og kommunen med rådgivere fra Kultur og Eiendom arrangerte et åpent møte den 11. mai 2016. Der ble en arbeidsgruppe opprettet for å foreslå et konsept. Konseptrapporten ble levert 12.09.2016 (Sluttrapport fra prosjektgruppa Quartalet).

## Prosjektet Posebyhaven og aksjeselskapet Posebyhaven AS

Etter en høringsprosess og politisk behandling vedtok Kristiansand Bystyre den 1. mars 2017<sup>1</sup> at Foreningen Posebyen skulle få forvalte disse 4 eiendommene **for utvikling av kulturbasert næring og offentlig tilgjengelige tilbud og aktiviteter**. Bystyret la som premiss at Foreningen overtok bygningene i daværende tilstand, og at utleieforholdet ikke skulle påføre kommunen utgifter, verken til bygningsmessige oppgraderinger eller til drift. Avtalepart for kommunen skulle være et ideelt aksjeselskap heleid av Foreningen, **Posebyhaven AS** (nåværende navn) som skulle stå som ansvarlig leietaker/avtalepartner overfor kommunen, samt forestå drift, oppgradering og utleie av bygningsmassen og utearealer basert på modellen beskrevet i konseptrapporten. Dersom leieavtale ikke var inngått med Foreningen før 1. september 2017, eller dersom Foreningen på et seinere tidspunkt ville si opp inngått leieavtale, skulle eiendommene legges ut for salg som privatboliger (med forbehold om Kronprinsens gate 57 som mulig utvidelse av Bentsens Hus). Kommunens bidrag skulle være utleie for 1 kr/bygg/år samt oppgradering av ledninger for vann og kloakk som kommunen nettopp hadde pålagt alle huseiere i Posebyen. Det skulle være en prøveperiode på 3 år. Hvis partene deretter var enige om at dette gikk bra, så skulle avtalen kunne forlenges i opp til 30 år.

Leieavtalen ble signert 1.9.2017 og overtakelsen ble markert 1.12.2017, datoen hvor halvparten av bygningsmassen ble overtatt. Resten ble overtatt 13.04.2018, datoen som markerte starten på prøveperioden. Foreningen etablerte prosjektet «Kvartal FEM – Den Store Bydugnaden», med ambisjon om å utvikle denne bygården til et levende og bærekraftig sted for kultur, næring og attraksjoner, med lys og liv i hus og i bakgård hele året, åpent for offentligheten. Bygården fikk etter hvert navnet Posebyhaven.

## Rapportens formål

Iht leieavtalen med kommunen skal det innen utløpet av prøveperioden på 3 år legges frem dokumentasjon/rapport på gjennomført drift/konsept/vedlikehold/utvikling av Posebyhaven. Denne skal være egnet til å vurdere hvorvidt drift/konsept/vedlikehold/utvikling er forsvarlig og i samsvar med Bystyrevedtaket av 1. mars 2017. Vurderingen skal deretter gjøres av Kristiansand Eiendom og

<sup>1</sup> <http://opengov.cloudapp.net/Meetings/krs/Agendaltem/Details/15006094>

Kulturdirektøren i samråd med Foreningen/Posebyhaven AS ift videreføring av leiekontrakten etter prøveperioden, og som underlag for politisk behandling i Bystyret.

## Organisering og utvikling

Vi har organisert virksomheten iht konseptrapporten, dvs basert på en selveiende interesseforening av medlemmer, men vi har gjort noen justeringer av organisasjonen underveis.

Aksjeselskapet Posebyhaven AS eies 100% av Foreningen Posebyen. Det ble stiftet under navnet Quartalet AS som ble endret til Kvartal FEM AS, og som i 2020 ble endret til Posebyhaven AS. Posebyhaven AS og Foreningen Posebyen er registrert i Frivillighetsregisteret. Posebyhaven AS er et såkalt ideelt aksjeselskap<sup>2</sup> hvor formålet ikke er å gi eieren økonomisk fortjeneste, denne skal i tilfelle reinvesteres i virksomheten. Virksomheten har et høyt innslag av ulønnet aktivitet som bygger på idealistiske i stedet for profittdrevne motiver. Samtidig er et av hovedmotivene det å skape sosial og samfunnsnyttig verdi. Dermed ligger virksomheten i Posebyhaven AS nær såkalt «sosialt entreprenørskap». Virksomheten i moderselskapet Foreningen Posebyen derimot ligger nær en «ideell virksomhet». Foreningen Posebyen og Posebyhaven AS utgjør til sammen et såkalt «konsern», men pga størrelsen er ikke konsernet pliktig til å levere konsernregnskap til Regnskapsregisteret. Det er heller ikke Foreningen, kun Posebyhaven AS.

Foreningen og Posebyhaven AS har siden august 2020 hatt forsamlingen av alle stemmeberettigete i Foreningen som generalforsamling, dvs årsmøte og generalforsamling utgjøres av de samme menneskene og kan i praksis ofte arrangeres som et felles arrangement. Dette gir en flat og demokratisk organisasjon hvor medlemmene gir direkte innflytelse på de store prosjektene til Foreningen.

Opprinnelig hadde vi samme styre i Forening og aksjeselskapet. Vi har i dag i stedet valgt å ha to sidestilte styre med hver sine ansvarsområder som de er selvstendig og uavhengig ansvarlige for. Styrene rapporterer begge direkte til årsmøtet/generalforsamlingen. For å sikre effektivt samarbeid er det en samarbeidsavtale mellom styrene. En todeling av ansvarsområder har vi kommet frem til er mer effektivt enn den opprinnelige organiseringen. Foreningen Posebyen har også andre prosjekter enn Posebyhaven, men med todeling sikres Posebyhaven fokus. Det følger også ulikt ansvar med det å være i styret til en forening og i styret til et aksjeselskap, noe som det å ha to styre ivaretar.

Dagens styre:

| <b>Posebyhaven AS</b>  | <b>Foreningen Posebyen</b>   |
|--|--|
| Ståle Selmer-Olsen (styreleder)<br>Cynthia Neri Trydal<br>Vidar Fredheim<br>Mona Konuralp<br>Jarl Ø. Vøllestad | Bente P. Buverud (styreleder)<br>Erik Engenes (nestleder)<br>Cynthia Neri Trydal<br>Paulina Nordstrøm<br>Reidun Mork |
| NN (vara), NN (vara)   | Vara: NN   |
| Bente P. Buverud (daglig leder)  | prosjektledere   |
| Tone S. Rye, Wenche I. Hamre, Ingjerd Nylund, Elin W. Johannesen (valgkomite)                                  | Camilla Lilleengen, Elin W. Johannessen, NN (valgkomite)   |
| Jan-Rune Johansen (valgt revisor)  | Jan-Rune Johansen (valgt revisor)  |

Den daglige ledelse av Posebyhaven AS er i stor grad basert på «arbeidende styremedlemmer» i tillegg til daglig leder ettersom det ikke er noen formell organisasjon under dette. Det jobbes nå med hvordan organisere dette mest mulig effektivt fremover.

<sup>2</sup> [https://no.wikipedia.org/wiki/Ideelt\\_aksjeselskap](https://no.wikipedia.org/wiki/Ideelt_aksjeselskap)

Medlemsmassen har hatt en viss utskifting over tid. Medlemmene er en viktig ressurs ifm utvikling av Posebyhaven med sin kompetanse og nettverk, samt som deltakere i Foreningens prosjekter, dugnader og arrangementer. Medlemskontingenten er 300 kr/år for person/husstand og 1000 kr/år for bedrift/forening. Vi innførte i 2021 en ny kategori på støtte-medlemskap (ikke stemmerett) på 100 kr/år. Medlemstallet per dato forventes å øke utover i 2021 da mange så langt ikke har fornyet fjorårets medlemskap, samt ved pågående verving. Blant dagens medlemmer er det 5 bedrifter. Den offentlige Facebookgruppa til Foreningen har over 700 medlemmer. Utvikling i antall registrerte betalende medlemmer siden 2013:

| 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 4    | 33   | 18   | 14   | 38   | 73   | 78   | 74   | 90   |

## Konsept

Konseptrapporten fra prosjektgruppa Quartalet (levert 12.09.2016) fokuserte på prinsipper og rammer for hvordan kommunens eiendommer i nordøstre del av kvartal 5 kunne organiseres, drives og utvikles. Begrepet konsept omfatter vanligvis en samling av ideer eller en plan som danner grunnlaget for utformingen av et produkt, arrangement eller en virksomhet. I denne sammenheng anså konseptgruppa at Posebyhaven ikke skulle bli ett sted for utleie av lokaler eller leie av tid/plass for arrangementer som på Odderøya. Man var i stedet opptatt av at Posebyhaven skulle utvikles etter et helhetlig konsept og med en felles profil. Bygg og bakgård skulle settes i stand til allsidig bruk hvor ulike aktører skulle få slippe til for å gi mangfold og god utnyttelse, dag og kveld - året rundt, for dermed sammen å skape en ny og unik arena for kulturbasert aktivitet, næring og opplevelse i Kristiansand.

Som eksempel på hvordan begrepet helhetlig konsept håndteres, inneholder alle våre fremleieavtaler en forutsetning om at alle leietakere skal bidra til fellesskapet og formålet «utvikling av kulturbasert næring og offentlig tilgjengelige tilbud/aktiviteter». Alle leietakere skal være medlem av Foreningen Posebyen, og de som driver næringsvirksomhet, skal være bedriftsmedlem. Alle leietakere forventes å delta på dugnadsarbeid i Posebyhaven og bidra ifm arrangementer som f.eks marked o.a., etter nærmere avtale.

Høsten 2017 ble det utarbeidet et prospekt (Foreløpig idéskisse til utvikling av Kvartal FEM, datert 01.12.2017) som har blitt oppdatert som et levende dokument, siste versjon «Prospekt Posebyhaven 2021», er datert 31.03.2021).

Posebyen oppleves av mange som «lukket» og «død». Bydelen trenger å bli mer spennende, attraktiv og tilgjengelig for beboere, barn og familier, tilreisende og turister. Det skal være faste årlige aktiviteter og arrangementer i Posebyhaven, et helårshjul. Posebyhaven skal være et tilbud til alle. Posebyhaven skal utvikles som en attraksjon med en felles identitet og være et sted som er åpent for allmenheten. Dugnadsinnsats, utleie, arrangementer, egen næring, sponsorer og støttespillere skal bidra til sunn økonomi. Det skal også være sosialt entreprenørskap ved arbeidstrening mot ulike typer fagbrev.

## Utleie, arrangementer og samarbeid

Vi har etablert en enkel kafé i hjørnehuset (nr 85) som også skal være en butikk, og etter hvert trolig bakeriutsalg. I 85 er det også møte-, kurs- og selskapslokaler. Parallelt arbeider vi med å sette i stand fasiliteter for selskaper, kurs og matproduksjon i Mathuset (nr 57). De øvrige byggene har vært brukt av dugnadsgjengen og leiet ut til verksteder for kunst, kultur og håndverk (keramikk, systue, snekkeri, tredesign og musikk/multimedia). Det arbeides nå for å etablere butikk og ulike andre verksteder, kurslokaler og galleri i disse byggene. Bakgården benyttes til utendørs arrangementer og som hyggeplass i daglig virksomhet. I bakgården planlegges på sikt vinterhage og bakerovn. Det er laget direkte passasje

mellom bakgården i Bentsens Hus og Posebyhaven, samt gjenåpnet et portrom mot Kristian IVs gate. Vi er opptatt av å utvikle virksomheter som er åpne for publikum og som samler ulike brukere av lokalene. I størst mulig grad sikter vi mot felles åpningstider og samarbeid om liv og aktivitet hele året. Vi har fått aksept for en prøveordning hvor det blir parkering forbudt utenfor husrekka vår i Kristian IV's gate.

I prøveperioden har vi leid ut til mikrobryggeri, vintage butikk, kunstneratelier, teaterstudio, musikkverksted, med mer. For tiden har vi snekkerverksted, systue, og keramikkverksted. Keramikkverkstedet drives av en forening av 20 personer. Vi jobber nå med hvordan utvikle nye konsepter fremover rundt verksteder for andre håndverk, lokaler for matproduksjon og håndverksbakeri, butikkutsalg, gjerne kombinert kafé og butikk. Vi har dessuten fått etablert et sterkt team av mulige nye aktører som ønsker å starte opp næring med en rekke spennende nye idéer i tillegg til som alt er etablert. Dette vil styret jobbe videre med i tiden som kommer.

Samtidig ønsker vi å ta vare på mulighetene for å kunne tilby lokaler og arenaer for ulike arrangementer, noe som gjør at vi må balansere utleie til næring ift å det å utvikle og drive lokalene i egen regi.

I prøveperioden har vi leid ut til en rekke ulike arrangementer, eksempelvis barnebursdager, jubileer, studentprosjekter, årsmøter, språkkurs, politiske møter, hyggekvelder, informasjonsmøter, auksjoner, markeder, konserter, dansekvelder, kulturaftener, diverse kurs, kunstkvelder, skoleklasser, diktfestival, etc.

Av større arrangementer kan nevnes, årlige julemarkeder (3X), kvelder med utendørs allsang sammen med brukergruppa i Bentsens Hus, 17. mai, Halloween i Posebyen, hyggekvelder for medlemmer, innendørs og utendørs konserter, sommermarkeder, åpen kafé, med mer.

På tross av covid-19 klarte vi å gjennomføre flere større arrangementer i 2020: Den internasjonale kulturfestivalen som tidligere har vært på Torvet samlet 700 besøkende i Posebyhaven, vi hadde utendørs Reggae-konsert og innendørs Cat Stevens konsert, 4 kvelder med utendørs allsang, japansk diktfestival, sommermarked, julemarked, med mer. Foreningen Posebyen og Posebyhaven AS samarbeider om arrangementer.

Vi har også nært samarbeid om arrangementer med brukergruppa i Bentsens Hus samt om driften av Bentsens Hus. Brukergruppa ledes av Christianssand Byselskab, og består for øvrig av Posebyen Vel, Foreningen Posebyen. Thaulows Hus, Slekt og Data, samt Fortidsminneforeningen.

Vi har en samarbeidsavtale med Menigheten Samfundet om disponering av arealene bak konferansesenteret Abels Hus som er en passasje mellom Posebyhaven, Bentsens Hus og Eksersersplassen. Vi har fått ansvaret for å stille området og kan bruke det som en del av bakgården ifm arrangementer.

Sommeren 2019 samarbeidet vi med Posebymarkedet og Bentsens Hus om å holde åpent hver lørdag gjennom sommeren med musikk, kafé og åpen bakgård. Arrangørene gjennom mange år bestemte i 2020 å legge ned Posebymarkedet etter sommeren 2020. Vi ser for oss å videreføre markedsaktiviteter i Posebyen om sommeren i og rundt Posebyhaven. Vi fikk utarbeidet en markedsanalyse av UiA i 2020 som anbefaler et nytt helårsmarked med fokus på mat i kombinasjon med design, håndverk og kunst. Aktørene i Posebyhaven har uttrykt interesse for å se om Posebyhaven kan bli et knutepunkt for NYE Posebymarkedet.

## **Rehabilitering og vedlikehold**

På bakgrunn av at kommunen anslo at Posebyhaven hadde et vesentlig etterslep på vedlikehold (estimert til 8 mnok før vi overtok i 2017), at Posebyhaven ble antatt ikke å være i forskriftsmessig stand, samt at husene var bevaringsverdige, så forutsatte leieavtalen at det før overtakelsen i 2017, ble lagt frem en overordnet plan for hvordan Posebyhaven skulle settes i forsvarlig stand. Vår «Plan for å sette i stand

bygningmassen i Kvartal FEM-første versjon» ble overlevert kommunen den 24.11.2017 og godkjent. Den var basert på forutsetningen av at finansiering fra andre kilder kom i stand ettersom det var forutsatt i Bystyrevedtaket at utleieforholdet ikke skulle påføre kommunen utgifter til bygningsmessige oppgraderinger eller drift av bygg og aktiviteter. Iht til leieavtalen skulle det legges frem årlig dokumentasjon på gjennomførte vedlikeholdsarbeider og bygningsmessige arbeider foregående år, samt plan for neste periode, samt foreta befarings av eiendommene med representant for huseier.

I løpet av prøveperioden har denne rehabiliteringsplanen jevnlig blitt oppdatert. Vi har hatt dialog med huseier om alle vesentlige rehabiliteringer og ombygginger, fått aksept der påkrevd, samt invitert huseier til befarings. Det har vært dialog med byantikvar og offentlige godkjenningsorgan. Den siste befaringsen med huseier var den 28.01.2021. Vår «Statusrapport - Plan for å sette i stand bygningmassen i Posebyhaven» av 27.01.2021 ble levert huseier med oversikt over utført rehabilitering og ombygging, samt videre planer.

Av større rehabiliteringsoppgaver utført i prøveperioden kan nevnes:

- Oppgradering av vann, kloakk og drenering, samt tilkobling av alle hus og eksisterende takrenner.
- Rehabilitering av 2 av 4 piper og ildsteder. Godkjent av KBR.
- Utbedring av råte, vinduer, lufting i alle kjellere
- Rehabilitering av gatefasade i Kristian IVs gate 81 og 83 som var i ferd med å skli ut. Nye vinduer, kledning og portrom. I samarbeid med byantikvaren.
- Oppgradering av bakgård
- Maling av hus innvendig og utvendig (en del gjenstår)
- Oppgradering av alle elektriske installasjoner og nye VVS installasjoner.
- Innredning av keramikkverksted i 81/83, innredning av enkel kafé, midlertidig butikk og selskapslokaler i 85, oppussing av 57 innvendig, etter isolering av loft, med mer.
- Måling og utarbeiding av tegninger av alle bygg.

Rehabilitering har blitt gjort som dugnadsinnsats, gjennom samarbeid med Jobbhuset (tiltak for å gi arbeidstrening og fagopplæring), samt ved innkjøp av subsidierte tjenester fra underleverandører.

Av større og kostbare oppgaver som må gjøres fremover, er rehabilitering av alle tak fra loft og ut, rehabilitering av 2 piper, maling av hus utvendig, montering av manglende takrenner, etablering av flere toaletter, fullføre ombygging av 57 og 85 ift matproduksjon og kafé, utvikling av bakgård, med mer.

En høyst påkrevd oppgave er å få installert brannsentral i Posebyhaven som vil koste rundt kr 225.000. Planen er utarbeidet i dialog med byantikvaren. Her har vi søknad om finansiering til behandling hos Stiftelsen UNI om 50% støtte til kostnadene.

Kvartal 5 er en bydel uten reguleringsplan. Alle byggene i Posebyhaven er bruksgodkjent til næring. Kristian IVs gate 81 og 83 samt bakgårdsbygget er bruksgodkjent som verksteder. Vi er i prosess på å få bruksendret Kristian IVs gate 85 og Kronprinsens gate 57 til lokaler for butikk, servering, matproduksjon og selskaper, samt få de nødvendige offentlige registreringer og godkjennelser på plass.

Bruk i prøveperioden og videre plan for de ulike byggene:

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Kronprinsens gate 57:</b> Dette huset har så langt blitt benyttet ifm møter, markeder, diverse arrangementer, og som lager Huset skal i hovedsak bygges om og innredes til produksjon av mat og drikke, matrelaterte kurs, servering av forskjellig slag, samt | <b>Kristian IVs gate 85:</b> Våren 2018 ble loftet nord leiet ut til oppstart av mikrobryggeri for kombucha. Da dette flyttet ut, ble disse rommene pusset opp og møblert og minikjøkken ble installert. Siden har de blitt benyttet til arrangementer, | <b>Kristian IVs gate 81-83:</b> 1. etasje ble benyttet som snekkerverksted og oppholdsrom ifm rehabilitering utført i 2018 og 2019. Ifm med julemarked har 1. etasje og loftet i 81 blitt ryddet og benyttet. Loftsrommene i 81 ble periodevis |
|---|---|--|

|   |   |  |
|---|---|--|
| ulike arrangementer, samt produksjonskjøkken for kaféen i 85. Meget flott kjeller som etter hvert kan brukes lagring av mat og drikke for salg eller senere bruk, samt ulike arrangementer og kurs. Loftet benyttes til lager, men kan bygges om til kontorer og annen virksomhet. Det er behov for å bygge toaletter i 57.   | marked, og utleie til kurs og aktiviteter. Høsten 2018 satte vi i gang ombygging av 1. etasje til kafé og arrangementer. Høsten 2018 ble 1. etg. Sør leiet ut til systue og vintage butikk. 85 har siden stadig blitt oppgradert og brukes til enkel kafé, butikk, arrangementer, kurs og møter. Det gjenstår noen tiltak ift Mattilsynet og oppgradering pågår. I 2020 fikk vi systue, design- og interiørbutikk i 1. etasje.  | leiet ut til kunstnere i 2018 og 2019. Hele fasaden til 81 og 83 samt portrommet mot gaten ble rehabilitert i 2019 - nye vinduer, isolasjon, kledning og forsterking av grunnmur og reisverk. Høsten 2019 startet ombygging av 1. etasje til keramisk verksted. Ferdig tidlig 2020. Loftet i 83 brukes til lager og barnekino, musikkverksted og verksted for håndverk. Det er foreslått butikkutsalg i 1. etasje mot gaten. |
| <b>Bakgårdsbygg:</b> 1. etasje har blitt benyttet til markeder og lager. Våren og sommeren 2019 ble lokalet leiet ut til bildende kunst og atelier. Vha arkitekt er regning av mulig ombygging laget som omfatter messanin på loftet med trapp opp, WC med mer, samt veranda/trapp. Ny port til "indre passasje" mot Ekserserplassen ble også tegnet. Høsten 2019 ble lokalet leiet ut til verksted for design og laging av treprodukter. Deretter ombygd og innredet til dette. Rehabilitering og bygging av messanin er ikke i konflikt med denne bruk. Videre utvikling og bruk av dette bygget fremover jobbes det med. | <b>Bakgårdsparken:</b> Denne har blitt benyttet til arrangementer og utehage. Etterhvert ser vi for oss den belagt med belegningsstein, støp eller heller for å få en mest mulig brukervennlig løsning. Bakgården er på mange måter "kjernen" der alle bygningene rund danner en ramme og en komplett arena for eventer, markeder og arrangementer. Det blir mye beplantning og etablering av forskjellige oppholds- og aktivitetssoner. Det etableres mye utebelysning for å skape en trivelig atmosfære året rundt. Det planlegges vinterhage og bakerovn. Vi ser for oss ulike virksomheter som etter hvert på daglig basis vil skape liv i bakgården. |  |

## Drift og økonomi

Vi har fått tilgang til Kristiansand Eiendoms regnskaper for eiendommene for perioden 2014, 2015, 2016 og 2017. Driftsinntektene var da på 30.000 kr/år primært fra utleie av Kristian IVs gate 85 til partikontor. Driftsutgiftene varierte fra 5000 kr/år til 26.000 kr/år. I tillegg kom utgifter til forsikring og strøm.

Nøkkeltall fra årsregnskapene til Posebyhaven AS

| (NOK)           | 2017   | 2018    | 2019    | 2020 (anslag) |
|-----------------|--------|---------|---------|---------------|
| Driftsinntekter | 0      | 107.210 | 157.522 | 220.000       |
| Årsresultat     | -7.318 | -3.121  | 7.003   | 5.000         |
| Eiendeler       | 22.682 | 155.611 | 281.846 | 330.000       |
| Gjeld           | 0      | 136.050 | 255.282 | 300.000       |
| Egenkapital     | 22.682 | 19.561  | 26.564  | 30.000        |
| Aksjekapital    | 30.000 | 30.000  | 30.000  | 30.000        |

Selskapet er ikke mva-pliktig. Brannforsikring dekkes av huseier. Driftsinntekter omfatter varesalg, arrangementer, utleie, gaver, kronerulling, offentlig støtte, finansinntekter og overføringer fra Foreningen (kontingent). Eiendeler er balanseførte anleggs- og omløpsmidler (uten avskrivning i prøveperioden). Gjeld er leverandørgjeld og leverandørgjeld gjort om til gjeld til nærstående (ansvarlig lån). Regnskapene er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Tallene for 2020 er foreløpige estimater.

Verdien av de balanseførte eiendelene inkluderer ikke gratis dugnadsinnsats, rabatter fra leverandører, varer og tjenester mottatt som gaver, eller sponing. De balanseførte eiendelene tar ikke hensyn til markedsverdien av verdistigningen på eiendommene pga rehabilitering, ombygging og stedsutvikling.

## Verdistigning og rettigheter

Det forelå verditakst for eiendommene fra 2014 som også anses som representativ for året for overtakelse 2017. Verditaekten var avgitt under forutsetning av godkjent bruksendring til bolig.

| Eiendom (bruk)                         | 2014 (NOK)       | 2021 (NOK)           |
|--|------------------|----------------------|
| Kristian IVs gate 81 (verksted)        | 1.750.000        |                      |
| Kristian IVs gate 83 (verksted)        | 1.600.000        |                      |
| Kristian IVs gate 85 (kontor)          | 2.300.000        |                      |
| Kronprinsens gate 57 (verksted/kontor) | 1.300.000        |                      |
| <b>SUM</b>                             | <b>6.950.000</b> | <b>Ca 10.000.000</b> |

Ved overtakelse hadde eiendommene et stort etterslep på vedlikehold. Kristiansand Eiendoms vurdering av kostnadene til å rehabilitere og sette eiendommene i tilfredsstillende stand, var anslagsvis 2 mill. kr per eiendom, til sammen rundt 8 mill. kr.

Det har ikke blitt utført taksering etter 2014, og en verdivurdering vil avhenge av marked og bruk. Men vår vurdering av verdien av den rehabiliteringen, ombyggingen og stedsutviklingen som er foretatt i prøveperioden, gjør at vi tror at dagens markedsverdi solgt som bolig vil være 10 mill kr til sammenligning. Solgt som næring, er ikke anslått.

Da vi i 2017 forhandlet leieavtale med Kristiansand Eiendom, ønsket vi siden vi tok på oss store rehabiliterings, ombyggings- og vedlikeholdsoppgaver, at vi fikk en klargjøring av eierskapet til verdistigningen mellom oss og huseier. Vi kom ikke frem til enighet om å avtalefeste dette ifm kontraktsforhandlingene. Politikerne anså det rimelig å gi oss rettigheter, men at det måtte man komme tilbake til i løpet av prøveperioden. Etter konsultasjon med advokat gikk vi med på dette for å komme i havn med avtalen, og fordi leieavtalen ikke ga noen føringer til noen av partene. Vi har nylig hatt ny gjennomgang med advokat. Det er diverse forhold som gjør at kommunen (utleier) juridisk sett kan måtte kompensere oss (leier) for den vesentlige verdistigningen som vi har bidratt til i leietiden. Siden eierforholdet til verdistigningen ikke er helt opplagt rent juridisk, kan spørsmålet likevel måtte avklares politisk. En mulig løsning er at vi får kjøpe eiendommene til en redusert pris ift markedsverdi. Eller for samme pris som de ble taksert til i 2014.

## Vurdering av opprinnelige forutsetninger og av måloppnåelse i prøveperioden

I høringsuttalelsen fra Foreningen høsten 2016 påpekte vi at bygningsmassen må leies ut fra kommunen i tilfredsstillende stand, og foreslo at følgende tiltak må gjennomføres eller være sikret gjennomført (økonomisk bidrag) før overtakelse:

- Vann og avløp tilknyttet avløpsnett må være ført inn i alle bygg før overtakelse.
- Utvendig fasade med kledning og vinduer mot gate må være i orden/fikset i tråd med dagens standard/krav på alle bygg.
- Tak, med takstein, undertak, takrenner, nedløp og beslag må være i orden/fikset i tråd med dagens standard/krav på alle bygg.
- Eventuelle branntekniske krav må ivaretas av kommunen.

Det var bare tiltak a) som ble utført for kommunens regning.



Bystyrevedtaket fra 2017 var basert på at kommunen fortsatt skulle være huseier av de bevaringsverdige eiendommene, men at kommunens bidrag var husleie til 1 kr/bygg/år og at utleieforholdet ikke skulle påføre kommunen utgifter til bygningsmessige oppgraderinger eller drift av bygg og aktiviteter. Forutsetningen var dermed at finansiering fra andre kilder kom i stand. Foruten dugnadsinnsats og investeringer fra kommende fremleie, ble det antatt at andre offentlige og private midler var mulig å få.

Vi søkte Kulturminnefondet om midler til rehabilitering av tak, piper og fasader. Vi fikk avslag fordi kommunalt eide bygg ikke ble prioritert. Å flytte kommunens eierskap over i et kommunalt aksjeselskap ville ikke lenger bli akseptert selv om det gikk gjennom da Bredalsholmen søkte om en lignende type finansiering.

Vi søkte om mva-refusjon hos Lotteri- og Stiftelsestilsynet. Vi fikk avslag av primært samme grunn.

Vi var i dialog med Cultiva, men ble møtt med at stifter ikke kan motta støtte.

Vi har søkt Sparebanker, Skeiefondet, Lømslands Stiftelse, og en rekke private aktører om støtte. Vi har mottatt kr 50.000 fra Sparebanken Sør i perioden, samt støtte i form av penger, rabatter, varer og tjenester fra en rekke bedrifter. Imidlertid, så er det problematisk å få støtte når kommunen er huseier, og når tidshorisonten er 3 års prøvetid. Med en lengre tidshorisont vil leietakere kunne avskrive sine kostnader til ombygging over leieperioden, men vi klarer ikke å finansiere et etterslep på 8 mill. kr på rehabilitering fra utleieinntekter.

Vi har hatt et meget fruktbart samarbeid med blant andre Jobbhuset om arbeidstrening innen tømring, anlegg og vedlikehold basert på «supported employment». Vi fikk også godkjenning som lærlingebedrift i handelsfaget. Vi søkte Kompetansefondet og Sparebanken Sør Stiftelsen om finansiering av byggevarer, prosjektledelse, etc. sammen med UiA, NAV og VAF, men på tross av skryt av søknaden fikk vi avslag da prosjektet ble for lokalt.

Nå er mye av arbeidstreningen overført til kommunen i regi av Parkvesenet. Vår forståelse er at Bystyrets vedtak om ikke støtte, har gjort det vanskelig å tilby arbeidstrening i Posebyhaven. Vi har dessuten manglet finansiering av byggevarer.

Utfordringene med å få til finansiering av rehabilitering og ombygging, har gjort at mye av dette har måttet bli finansiert av driftsinntekter. For å få økte driftsinntekter fra utleie og arrangementer har det vært nødvendig først å sette lokalene i tilfredsstillende og attraktiv stand for å få økte driftsinntekter. Deler av disse kostnadene har vi finansiert ved lang kreditt fra leverandører og ved midler fra nærstående. Pga at kommunen er huseier og pga uavklart eierskap til verdistigningen fra rehabilitering, har opptak av banklån ikke vært mulig kilde til finansiering i prøveperioden.

## **Behov for endring av rammebetingelser**

Formålet med denne rapporten er å danne grunnlag for å vurdere grunnlaget for videre drift iht opprinnelig formål og rammebetingelser. Vi har der vært innom 4 mulige alternative scenarier:

1. Videreføre betingelsene i nåværende leiekontrakt uendret.
2. Langsiktig og revidert leieavtale basert på å kunne motta støtte og tjenester fra kommunen til rehabilitering, vedlikehold og drift (modell etter Bentsens Hus eller Bragdøya som begge er basert på offentlig-frivillig samarbeid).
3. Kjøpe eiendommene med egenkapital gitt av sparebanker, forsikring, fond, private (modell beslektet med Vaffelbua på Jegersberg, etc.).

4. Etablere aksjeselskap av investorer som kjøper ut kommunen og leier ut til ulike næringsaktiviteter på eiendommen til markedspriser.

Alternativ 1 vil bli svært krevende da tilgang til statlig og privat støtte er her vist seg å begrenses av at kommunen er eier. Denne varianten forutsetter en langsiktig leiekontrakt, og delt eierskap til eiendommene mellom kommunen og Posebyhaven AS basert på verdistigning fra rehabilitering.

Alternativ 4 er det samme som å utvikle Foreningen Posebyens rolle i prosjektet og gir liten kontroll med at utviklingen blir iht tiltenkt formål for eiendommene.

Alternativ 2 og 3 er å foretrekke. Alternativ 2 kan være utfordrende å få gjennom gitt kommunens stramme økonomi. Alternativ 3 kan bli utfordrende da det må skaffes tilveie betydelig med egenkapital for å dekke kjøp, rehabilitering og ombygging.

Alternativ 2 forutsetter at premisset fjernes om at «Utleieforholdet skal ikke påføre kommunen utgifter, verken til bygningsmessige oppgraderinger eller drift av bygg og aktiviteter.» slik at vi kan søke om støtte. Kommunale prosjekter på arbeidstrening bør være mulig i Posebyhaven, og at samarbeid med de ulike «-vesener» blir mulig. Dessuten må eierskap til det som gjøres av rehabilitering og ombygging tilfalle Posebyhaven AS.

Alternativ 3 kan tenkes finansiert ved at det i kjøpesummen innregnes verdien av utført rehabilitering. Det har også fremkommet at det kan være i kommunens interesse at en del av kjøpesummen finansieres gjennom et avdrags- og rentefritt lån. Pant i eiendommene vil sikre hjemfallsrett til kommunen ved en potensiell fremtidig avvikling av Posebyhaven AS. Hvis Posebyhaven AS får eierskap til eiendommene, så vil banklån og støtte fra Kulturminnefondet, Riksantikvaren, Cultiva, etc. bli mulig.

## **Planer for videreføring etter prøveperioden**

Hvis vi får avklart endrete forutsetninger for videre drift ift de opprinnelige begrensningene, så mener vi å ha et solid grunnlag for videre drift. Formålet vil fortsatt være som nå basert på et ideelt aksjeselskap Posebyhaven AS (non profit) hvor overskudd går til formålet, ikke til private aktører som skal ha utbytte av investeringer. Dette vil kunne kombineres med en kombinasjon av virksomhet som drives i egen regi av medlemmer og av samarbeid med utleie til kommersielle næringsaktører. Det hele baseres på sunn forretningsmessig drift innen et avtalt helhetlig konsept og med formålet «utvikling av kulturbasert næring og offentlig tilgjengelige tilbud/aktiviteter».

Vi har utviklet prospekt, handlingsplan og skisse til forretningsmodell for videre drift basert på dette. Det foreligger også tilsagn fra en rekke aktører som ønsker å være med å drive og utvikle Posebyhaven.

I løpet av prøveperioden har interessen for å ta vare på og utvikle Posebyen økt, og vi kan dokumentere en genuin interesse for å utvikle og tilby en attraktiv gamleby og en enhetlig, urban og attraktiv kulturdestinasjon og næringsarena i Posebyen åpen for allmennheten. I 2016 opplevde vi at kulturaksen gikk fra Odderøya til Torvet, i dag omfatter den Posebyen.

Posebyen oppleves av mange som «lukket» og «død». Bydelen trenger å bli mer spennende, attraktiv og tilgjengelig for beboere, barn og familier, tilreisende og turister. Hvert år vandrer turister rundt i Posebyen, forgjeves søkende etter steder for en kaffe eller matbit, attraksjoner, eller muligheter til å oppleve bakgårder og hus fra innsiden. Det er dessuten stort behov for møtesteder hvor barnefamilier, urbane turgåere, og folk fra alle sosiale lag kan sette seg ned for en prat og litt bevertning, og her ligger Posebyhaven gunstig til. Posebyen mangler møtesteder og kulturtilbud som er politisk og religiøst nøytrale

og som er tilgjengelige for allmenheten, både barn og voksne. Vi har registrert at folk ser dette prosjektet som en fin mulighet til å bidra til et godt formål til gode for lokalmiljøet, kulturarven og til å skape liv.

Prosjektet har også fått en viktig funksjon med å kunne inkludere unge og voksne som av ulike grunner er falt utenfor skole og arbeidsliv. Vi har i flere perioder samarbeidet med kommunen og NAV om arbeidstrening og yrkesfaglig kompetansebygging under kyndig ledelse. Posebyhaven prosjektet viser seg å være godt egnet som inkluderende praksisplass, en dugnadsinnsats som både prosjektet og deltagerne vokser på, da vi kan tilby mangfold i arbeidstrening og fordi prosjektet er såpass langsiktig og stort. Vi ser for oss fagområder som bygg, anlegg, håndverk, restaurant, mat, kunst, kultur, design, kommunikasjon.

Posebyhaven bygges nå opp stein for stein og inspirerer til begeistring, kreativitet og samhold for vitalisering av bydelen, for mange år fremover.

## **Konklusjoner og anbefalinger**

1. Det er forventninger til og behov for å videreføre prosjektet i Posebyhaven etter prøveperioden og da basert på en langsiktig satsing.
2. Det foreligger forsvarlig grunnlag til videreføring av drift gjennom organisering, planer og et team av solide og villige aktører og medlemmer, men flere premisser må reforhandles ift økonomi.
3. Flere av premissene i Bystyrevedtaket og leieavtalen må nå revurderes for å legge grunnlag for en forsvarlig langsiktig utvikling av Posebyhaven. Dette gjelder eiendomsrett til verdien av rehabilitering og ombygging, samt muligheter til offentlig/kommunal støtte og tjenester.
4. En slik langsiktig avtale bør ha en revidert langsiktig leieavtale som utgangspunkt (alternativ 2), men også gi Posebyhaven AS opsjon til å kunne kjøpe eiendommene fra kommunen på betingelser som kompenserer for det arbeidet og investeringene som er gjort i prøveperioden, samt sikrer kommunen «hjemfallsrett» ved en lånefinansiering (alternativ 3).

### **Vedlegg som kan ettersendes etter nærmere ønske og avtale**

1. Statusrapport på rehabilitering, vedlikehold og ombygging (27.01.2021)
2. Årsberetninger for FP og PH for perioden
3. Årsregnskaper for FP og PH for perioden (ferdig unntatt 2020)
4. Vedtekter (25.3.2021)
5. Samarbeidsavtale mellom FP og PH
6. Avtaler om utleie og intensjonsbrev
7. Prospekt
8. Overordnet forretningsplan

### **Bakgrunnsdokumenter:**

2015-06-17 Vedtak BYSTYR, Sak 99\_15, Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommunale eiendommer  
2015-12-09 Vedtak BYSTYR, Sak 214\_15, Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommunale eiendommer  
2016-01-31 Foreningen Posebyen - skisser på fremtidig organisering av arbeidet med Kvartal 5  
2016-05-11 Dialogmøte blant interessenter 11. mai 2016  
2016-09-12 Sluttrapport fra prosjektgruppa Quartalet  
2016-11-24 Høringsuttalelse fra Foreningen Posebyen  
2017-01-12 Rådmannen - Disponering av kommunale eiendommer i sydøstre hjørne av kvartal 5  
2017-01-23 Foreningen Posebyens Kostnads overslag vedr Q5  
2017-03-01 Vedtak BYSTYR, Sak 29\_17, Disponering av kommun. eiendom. I sydøstre hjørne av Kvartal 5.  
2017-06-30 Samarbeidsavtale med kommunen, Byselskabet og brukergruppene om Bentsens Hus  
2017-08-23 Stiftelsesdokument Posebyhaven AS (Quartalet AS)  
2017-08-28 Orienteringsgladbrev fra FP  
2017-09-01 Leieavtale Posebyhaven (Kvartal FEM)  
2017-12-01 Overtakelsesprotokoll 1des2017  
2018-04-13 Overtakelsesbefaring Kr4dsgt 81og83 den 13.04.2018  
2018-07-02 Avtale med Menigheten Samfundet om disponering av passasje over til Eksersersplassen  
2020-02-01 Fornyelse av avtale med Menigheten Samfundet – gjelder til 2023.03.01.

### **Internett:**

<https://www.posebyhaven.no/>  
<https://www.posebyen.com/>  
<http://bentsenshus.no/>  
<https://www.facebook.com/Posebyen/>  
<https://www.facebook.com/PosebyHaven/>  
<https://www.facebook.com/groups/142333197455567/>  
<https://www.facebook.com/Kafe-Bageri-PosebyHaven-322211911723154>  
<https://www.facebook.com/leirefolketkeramikverksted>  
<https://www.facebook.com/ElinsKristiansand>  
<https://twitter.com/krsposebyen>  
<https://www.instagram.com/posebyhaven/>

### **Media:**

NRK 2021-01-21 [Distriktsnyheter Sørlandet om Posebyhaven](#)

NRK 2021-03-12 [NRK Norge Rundt innslag om Posebyhaven](#)

TV Agder<sup>3</sup>

FVN<sup>4 5 6 7 8 9 10 11</sup>

<sup>3</sup> <https://www.tvagder.no/episode-8-auksjonen>

<sup>4</sup> <https://www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/qnLAoe/Vi-gjor-dette-av-kjarlighet-til-byen>

<sup>5</sup> <https://www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/qnLAoe/vi-gjoer-dette-av-kjaerlighet-til-byen>

<sup>6</sup> <https://www.fvn.no/mening/i/kLoe9/en-levende-bydel-i-kvartal-5>

<sup>7</sup> <https://www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/jd1d7A/julemarked-i-posebyen-regnet-nesten-bort>

<sup>8</sup> <https://www.fvn.no/mening/i/LzBQ/kvartal-5-grunnsteinen-er-lagt>

<sup>9</sup> <https://www.fvn.no/mening/i/vpo7w/kvartal-5-i-posebyen-framtidig-bruk-og-vitalisering>

<sup>10</sup> <https://www.fvn.no/mening/i/M20rE/trusligheter-i-posebyen>

<sup>11</sup> <https://www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/e1n59a/aapnet-foerste-julemarked-i-kvartal-fem>