



INNKALLING OG SAKLISTE
Ordinær generalforsamling i Oslo arkitektforening 2026

Tid: Onsdag 22. april 2026 kl. 18.00
Sted: Hagestuen, Arkitektenes hus, Josefines gt 32

Sak 1.

Åpning av generalforsamlingen

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ansees som åpnet

Sak 2.

Valg av møteleder

Forslag til vedtak:

xxx velges til møteleder

Sak 3.

Valg av referent

Forslag til vedtak:

xxx velges til referent

Sak 4.

Valg av to personer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak:

Vedtaket formuleres i møte

Sak 5.

Godkjenning av innkalling og sakliste

Dato for ordinær generalforsamling og Valgkomitéens innstilling ble kunngjort på OAFs nettside og i nyhetsbrev, 21 dager før generalforsamlingen. Det ble samtidig opplyst at frist for innsending av endringsforslag eller innmelding av saker er 14 dager før generalforsamling i samsvar med §2.d i vedtektene.

Sakliste med forslag til dagsorden og tilhørende dokumenter vil bli sendt ut senest 14. april via nyhetsbrev, dvs 8 dager før generalforsamlingen iht §2.d i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Innkallingen og saklisten til ordinær generalforsamling godkjennes.

Sak 6.

Valg av revisor og fastsettelse av revisorhonorar

Revisor for OAF er BDO. Styret anbefaler at engasjement fortsetter for 2026 og at revisorhonorar har en ramme på ca. 75 000 kr for OAF, 15 000 for Husfondet og 15 000 for stiftelsen.

Forslag til vedtak:

BDO velges som revisor for 2026. Ramme for honorar er ca. 75 000 kr.

Sak 7.

Årsregnskap OAF og OAFs Husfond 2025, med uttalelse fra ledelsen og revisors beretning.
Godkjenning av årsregnskap med noter og årsberetning.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap med noter, årsberetning for OAF og OAFs Husfond 2025 godkjennes.

Sak 8.

Styrets orientering

Gjennomgang aktivitet i OAF siden forrige ordinære generalforsamling

Forslag til vedtak:

Orienteringen tas til etterretning

Sak 9.

Rapport fra faste utvalg og desisor

Muntlig orientering fra ulike råd og utvalg.

Forslag til vedtak:

Orienteringen tas til etterretning

Sak 10.

Gjennomgang av budsjett 2026, revisjon vedtatt av OAFs styre 23.03.2026.

Forslag til vedtak:

Orienteringen tas til etterretning

Sak 11.

Valg av tillitsrepresentanter

Gjennomgang av Valgkomiteens innstilling til kandidater til tillitsverv i perioden fra 01.07.2026. Se vedlegg.

Forslag til vedtak:

Sak 12.

Rehabilitering og videreutvikling av Arkitektenes hus.

Forslag til vedtak:

OAF støtter at Arkitektenes hus eiendom AS lånefinansierer rehabilitering og videreutvikling av Arkitektenes hus innenfor en øvre låneramme på 50 millioner. Prosjektet gjennomføres i tråd med de omorganiseringer som er foreslått i saken.

Sak 13.

Valg av Representantskapsmedlem i NAL

Forslag til vedtak:

Styreleder Karsten Lunde oppnevnes til representasjon i NAL og styremedlem Oda Ellensdatter Solberg oppnevnes som vara.

Årsoppgjør for

OSLO ARKITEKTFORENING

871437122

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

Årsregnskap for
OSLO ARKITEKTFORENING

871437122

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	2 701 622	2 896 904
Annen driftsinntekt		8 755	3 411
Sum driftsinntekter		2 710 377	2 900 315
Driftskostnader			
Varekostnad		-93 219	-128 106
Lønnskostnad	2	-919 243	-971 759
Annen driftskostnad	1	-1 376 770	-1 592 868
Sum driftskostnader		-2 389 232	-2 692 733
Driftsresultat		321 145	207 582
Finansinntekter			
Annen renteinntekt	1	137 498	13 183
Annen finansinntekt		927	335
Sum finansinntekter		138 425	13 518
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-117	-482
Annen finanskostnad		-598	-1 991
Sum finanskostnader		-715	-2 472
Netto finans		137 710	11 046
Årsresultat		458 855	218 628
Overføringer			
Annen egenkapital	1	458 855	218 628
Sum overføringer		458 855	218 628

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	1	1 875 409	0
Andre langsiktige fordringer		43 550	43 550
Sum finansielle anleggsmidler	3	1 918 959	43 550
Sum anleggsmidler		1 918 959	43 550
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1	1 049 248	745 865
Andre kortsiktige fordringer		16 006	32 424
Sum fordringer		1 065 254	778 289
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1	4 145 610	944 441
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 145 610	944 441
Sum omløpsmidler		5 210 863	1 722 730
SUM EIENDELER		7 129 822	1 766 280

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	6 954 130	1 398 799
Sum opptjent egenkapital		6 954 130	1 398 799
Sum egenkapital		6 954 130	1 398 799
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 247	54 382
Skyldige offentlige avgifter		50 236	49 029
Annen kortsiktig gjeld		99 210	264 070
Sum kortsiktig gjeld		175 693	367 481
Sum gjeld		175 693	367 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 129 822	1 766 280

OSLO, 14.04.2026



Karsten Lunde
styrets leder

Fridtjov Bergsgard
styremedlem



Johannes Arn Dagsson
styremedlem

Ida Messel
styremedlem

Ketil Sigurd Moe
styremedlem

Oda Ellensdatter Solberg
styremedlem

Camilla Heier Anglero
styremedlem

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Oslo Arkitektforening er en ideell organisasjon og lokalforening tilknyttet Norske arkitekters landsforbund, bestående av arkitekter med tilknytning til Oslo og Akershus. Foreningens formål er å styrke fagmiljøet og fremme arkitekturfaget gjennom faglige arrangementer, foredrag, kurs og nettverksaktiviteter for medlemmene.

Foreningen fungerer som en faglig møteplass og bidrar til formidling, utvikling og synliggjøring av arkitektur og byutvikling. Foreningen drives fra Oslo.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad.

Øvrige tilleggsopplysninger:

Husfond

Oslo Arkitektforening (OAF) eier og disponerer et husfond med egne vedtekter. Fondet forvaltes av Finansrådet i henhold til gjeldende vedtekter.

I tråd med vedtak i Generalforsamlingen 23. april 2025 (sak 14), samt endringer i husfondets vedtekter § 3 samme dato, er fondet fra og med regnskapsåret 2025 innarbeidet i OAFs regnskap. Fondet presenteres som en del av regnskapet, men holdes regnskapsmessig adskilt fra foreningens øvrige virksomhet.

Fondets midler er øremerket og disponeres i henhold til fondets vedtekter. Resultat og egenkapital knyttet til fondet påvirker ikke OAFs ordinære drift, og disponeringer skjer internt i fondet.

Fondets egenkapital utgjør per 31.12.2025 kr. 5 096 476.

Inntektsføring

Kontingenter og sponsorinntekter inntektsføres når de er opptjent. Tilskudd og bidrag inntektsføres når de er opptjent eller når det foreligger et bindende tilsagn.

Øvrig virksomhet

Oslo Arkitektforening driver en bar i egne lokaler som benyttes i forbindelse med interne arrangementer og, i enkelte tilfeller, arrangementer i samarbeid med sponsorer. Denne aktiviteten anses som en underordnet del av foreningens samlede virksomhet.

Note 1 - Spesifikasjon av Husfondet

Oslo Arkitektforening (OAF) eier og disponerer et husfond som forvaltes i henhold til egne vedtekter. Fondet er innarbeidet i regnskapet, men presenteres og følges opp separat, og påvirker ikke foreningens ordinære drift.

Nedenfor vises de regnskapsposter som knytter seg til Husfondet:

Resultatposter (Husfondet)

- Salgsinntekter: kr 157 570
- Annen driftskostnad: kr 9,6
- Annen renteinntekt: kr 118 289,6
- Resultatført mot annen egenkapital: kr 275 850

Balanseposter (Husfondet)

- Lån til foretak i samme konsern: kr 1 875 409
- Kundefordringer: kr 134 620
- Bankinnskudd, kontanter og lignende: kr 3 362 297
- Annen egenkapital: kr 5 372 326

Fondets midler er øremerket og disponeres i henhold til fondets vedtekter. Resultat og egenkapital knyttet til fondet holdes adskilt fra OAFs øvrige virksomhet.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	763 810	834 081
Arbeidsgiveravgift	121 120	112 012
Pensjonskostnader	29 994	25 486
Andre relaterte ytelser	4 319	180
Sum	919 243	971 759

Mer om årsverk og lønn

Styreleder er honorert basert på en 50 % stilling. Det er en 20 % stilling som kommunikasjonsansvarlig og en 30 % stilling som koordinator. I tillegg har studenter blitt engasjert på timebasis etter behov. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til styrets medlemmer, og det er ikke utbetalt honorarer til øvrige styremedlemmer.

Note 3 - Finansielle anleggsmidler

Aksjer hos AS Arkitektenes Hus, organisasjonsnummer 927 711 915.

Aksjeklasse	Aksjekapital	Ant.aksjer	Eierandel	Pålydende	Balanseverdi
Ordinære aksjer	250 000	583	47 %	200	43 550

Sak 7

Oppklaring av årsresultat i OAF

I 2025 ble det vedtatt at regnskapet til OAF og til Husfondet skal gjøres samlet, for å spare penger. Derfor ser det ut som at OAF har et mye større årsresultat enn det vi egentlig har i 2025. Det faktiske årsresultatet til foreningen er vårt totale årsresultat på 485 855 kr, minus resultatet på Husfondet på 275 850 kr (Note 1) som gir OAF et faktisk årsresultat på 210 005 kr.



Årsrapport OAF 2025

Styrets beretning

2025 har vært et spennende år med mye innhold i OAF. Styrets viktigste saker har vært oppussing og videreutvikling av Arkitektenes hus, publisering av Ketil Moes bok om OAFs historie, ny arkitekturveileder for Oslo, forberede arkitekturpolitiske saker for påvirkning i mellomvalgsåret og bevaring av lokalforeningsmidler.

Styret har frem til 01.07.25 bestått av: Oda Ellensdatter Solberg (styreleder) Aina Dahle, Halvor Ellefsen, Marie Hallandvik Hortemo, Håkon Fånes, Fridtjov Bergsgard, Ida Messel og Johannes Dagsson i tillegg til Silja Klæstad (representant for NAL student). Nytt styre fra 01.07.25: Karsten Lunde (styreleder), Oda Ellensdatter Solberg, Fridtjov Bergsgard, Ida Messel, Johannes Dagsson, Ketil Moe, Camilla Heier Anglero, i tillegg til Kateryna Naidonova (representant for NAL student).

På våren bestod administrasjonen av Lena Margrethe Hoen Berge som koordinator i 30% stilling og Karsten Lunde som kommunikasjonsansvarlig i 20% stilling. Lena Margrethe sluttet i april, og Karsten overtok stillingen som koordinator. Fra august overtok Selma Gulden stillingen som koordinator og kommunikasjonsansvarlig. På grunn av reduserte midler gikk koordinator- og kommunikasjonstillingen fra totalt 50% ned til 40% i august.

OAF er et av hovedmedlemmene i Oslo arkitekturtriennale (OAT). Frem til juli har Oda Ellensdatter Solberg vært styremedlem, med Håkon Fånes som vara. Fra juli har Karsten Lunde overtatt som styremedlem, med Camilla Heier Anglero som vara.

I forbindelse med at PBE fikk i oppdrag i å utvikle en arkitekturveileder for Oslo, har OAF opprettet en arbeidsgruppe som følger opp og gir innspill til veilederen. Arbeidsgruppen har bestått av Lise Larstuvold, Kristine Viste Eriksen, Johanne Taugbøl og Karsten Lunde. Gruppen har siden august møttes omtrent en gang i måneden og hatt to møter med PBE.

Før sommeren 2025 ble en egen befaringskomité opprettet for å arrangere flere befaringer. Den nye komiteen består av Martin Hopland, Jens Henrik Johnsen, Lena Margrethe Hoen Berge og Simon Telle Brendmoe.

Økonomi

For det meste har økonomien i foreningen vært lik tidligere år. Men på våren 2025, på grunn av dårlige økonomiske tider, varslet Landsstyret om bortfall av lokalforeningsmidler på 300 000 kr. Dette førte til store protester blant lokalforeningene. Etter mye debatt i Representantskapet, endte Landsstyret med å gi OAF 153 000 kr i lokalforeningsmidler. På grunn av halveringen av lokalforeningsmidler har vi gjort flere tiltak for å både spare, men også for å få inn mer midler, slik at vi kunne fortsette med våre planlagte aktiviteter. Vi er

Sak 8

takknemlige for at vi har fått inn flere Venner av OAF: NSW, Asplan Viak, Rodeo, A-lab, Nordic, og lundhagem, som hjalp på den begrensede økonomien. 2025 har våre hovedsamarbeidspartnere vært AFAG, Sto og Porcelanosa. Samarbeidspartnere har vært Garnes data, Fagflis og Vestre. I tillegg måtte vi redusere koordinator- og kommunikasjonsstillingen fra 50% til 40% fra august.

Arkitektenes hus

I mars ble Rammesøknad sendt til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Saksnummeret er 202552573. Parallelt med dette underskrives en intensjonsavtale mellom Arkitektenes hus og FutureBuilt.

Prosjektet har hatt en byggekomité som har fulgt opp byggeprosjektet. Byggekomiteen ledes av prosjektleder Kjetil Hafredal i Perspektiv. Øvrige medlemmer er Styreleder Jørn Mortensen; Daglig leder Lars Olav Jahre; NAL representant Adnan Harambasic; OAF representant Oda Solberg; AGP - Arkitektene Louis Gervais og Kim Pløhn; 4B - ansvarlig søker ved Ingvild Lie-Nilsen.

Arkitektenes hus eiendom har opprettet en programkomité (må ikke forveksles med Programkomiteen i OAF) som skal svare på spørsmålene vi fikk midler til å utrede av Sparebankstiftelsen. Komiteen har sett på formidling, organisering og drift av en ny modell for Arkitekturens hus. Komiteen har også fått med seg Ida Kierulf fra Kunstnernes Hus. Komiteen har bestått av Styreleder Jørn Mortensen; NAL representant Rannveig Berge; OAF representant Siri Jæger Brudvik; Innleid kompetanse: Runar Eggesvik; AGP.

OAF prøvde å få til et vedtak om visjon for Arkitektenes hus i Representantskapsmøtet (RS) i juni, men OAF og NAL ble ikke enige og saken ble trukket. Kalkyle og underlag til RS for beslutning av låneramme er utarbeidet i løpet av høsten. Målet er å få på plass underlaget i saken og komme til enighet med NAL, slik at vi kan vedta låneramme og igangsetting av prosjektet i neste RS.

Sundts komité

Komiteen har bestått av Henriette Salvesen, Gro Bonesmo, Bård Helland og Helga Feiring.

Sundts premie 2022-2023 ble tildelt Ambassaden og arkitektkontorene lundhagem og Atelier Oslo januar 2025 for det fremragende arbeidet med rehabilitering og ombygging for byggherre HIG48 (Fredensborg) av arkitekturverket av Eero Saarinen fra 1959. Interiørarkitektene i prosjektet har vært Paulsen og Nilsen, og Birgitte Appelong. Landskapsarkitektene har vært SLA og LCLA. Bevaringsarkitekter har vært Erik Langdalen arkitektkontor og Jorge Otero-Pailos.

28. april ble bronseplaketten avduket i Ambassaden.

Komiteén begrunner sitt valg med følgende vurderinger:

Eero Saarinens arkitekturverk fra 1959 er et unikt og fremragende stykke modernisme. Lundhagem og Atelier Oslo har vist ekstraordinær forståelse for konsept og fortolkning, og en imponerende evne til gjennomføring. På samme måte som Saarinen har gitt sitt markante bidrag til Oslos arkitektur har også arkitektene for dagens tiltak vist forbilledlighet på

sjeldent høyt nivå. Rehabiliteringen består av hele spennet mellom nøyaktig rekonstruksjon og gjennomgående modernisering. Originalt uttrykk er overbevisende forstått og ivarettatt. Fortolkninger og videreføringer er gjort på samme høye nivå som originalverket og gjennomsyrrer konsekvent hele anlegget ned til de minste detaljer. Nytt volum under den originale sokkeletasjen, samt transformasjon av inntrukket volum på taket og løsninger for ventilasjon, er særlig nyskapende og djervt tenkt og gjennomført.

Samlet fremstår anlegget i dag på nivå med Saarinens originale arkitekturstandard. Dagens rekonstruksjoner, fortolkninger og tilførelser fungerer fullstendig sammensmeltet med det originale. Komitéen vurderer denne innsatsen som vesentlig og ekstraordinær, og ønsker derfor å innlemme prosjektet i rekken av premierte verker.



Lundhagem og Atelier Oslo mottar Sundts premie i forbindelse med programlansering i januar. Foto Studio Abrekadabra.

Pris- og stipendkomiteen

Pris- og stipendkomiteen bestod i 2025 av Colm O'Brian (Leder), Knut Folstad, Amund Rolfsen og Marte S. Danbolt.

Oslo Arkitektforenings fond for videreutdanning

Komiteen delte ut OAFs Stipend i januar 2025, men arbeid med utvelgelse ble gjennomført sent i 2024. Det var totalt elleve søknader til Oslo Arkitektforenings fond for videreutdanning. Søknadene dekket et bredt spekter av temaer, inkludert materialitet og bærekraft, vern, boliger og studier av urfolksarkitektur. Etter en grundig vurdering av alle søknadene, ble det enstemmig besluttet å tildele stipendet for 2024/2025 til prosjektet Fragmentarisk transformasjon av Katherina Putzer.

OAFs arkitekturpris 2025

Pris- og stipendkomiteen mottok 21 nominerte prosjekter til Arkitekturprisen 2025. De nominerte bestod av 15 bygninger; både nybygg, ombygginger, transformasjoner og tilbygg, i tillegg var en forening, en utstilling, et tidsskrift, en podcast og en enkeltperson nominert. Komitéen kom etter to møter fram til et utvalg av 6 nominerte. Disse ble plukket ut etter kriteriene: arkitektonisk kvalitet, kontekstualitet, originalitet, miljø- og samfunnsmessig relevans. Utvalget dannet grunnlaget for befaringer, som ble gjennomført på to halve og en

Sak 8

hel dag. Utvalget er variert, der de nominerte har ulik kompleksitet, og fyller til sammen flere av vurderingskriteriene. Utvalget består av:

1. Tidsskriftet og foreningen Ny boligplan
2. Krypten under Uranienborg kirke av Aina Dahle
3. Østhagen 21 av Mathias Jansen
4. Rehabilitering og ombygging av Hydrobygget av Element arkitekter
5. Tøyenbadet av Asplan Viak
6. House for a forest av Matthew Dalziel

Den store variasjonen i nominasjonene førte til en omfattende og rik diskusjon i komiteen. Vedtektene gir et vidt mandat for tildeling, slik at alle nominasjonene var kvalifisert. OAF-prisen er en kollegial anerkjennelse, og komiteen har diskutert nominasjonene ut fra konkrete prosjekt og ulike arkitektroller som representeres i disse. Konteksten rundt oss, på nasjonalt nivå, har gitt økt fokus på arkitektur og arkitektonisk kvalitet i et offentlig ordskifte. Debatten om arkitektonisk kvalitet er i stor grad ført an av andre fag og instanser enn arkitekter, og det er tydelige tendenser til at debatten vil føre til en endring i arkitektenes rolle for formgivning og estetikk, en endring for arkitektfaget som helhet. Komiteen har derfor valgt å hedre en arkitektrolle som bidrar som en kvalitativ stemme i debatten om arkitektur.

Komiteen så dette som en mulighet til å støtte arbeidet til NY BOLIGPLAN. Foreningen gir ut et årlig tidsskrift som kan leses på mange måter: som et kamprop, et ambisiøst manifest for neste generasjon arkitekter, og en utfordring til andre yrkesgrupper – utbyggere, eiendoms-meglere og planleggere – om å se forbi bolig som ren kapital. Diskusjonen som løftes av foreningen er en motvekt til de estetisk baserte argumentene fra Arkitektur-opprøret, og er et viktig bidrag i samfunnsdebatten om arkitektonisk kvalitet. Foreningens arbeid kan også leses som et forskningsarbeid, eller et historisk dokument som fanger boligtilstanden i Oslo i dag for kommende generasjoner.



NY BOLIGPLAN som mottok OAFs arkitekturpris på sommerfesten.

Sak 8

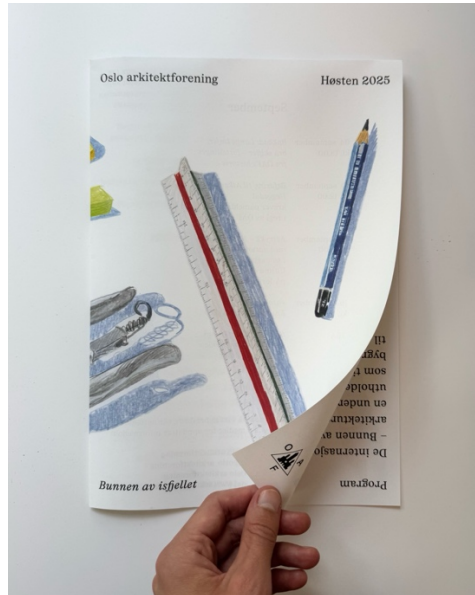
Program

Programmet i OAF lages av Programkomiteen, Debattkomiteen, Befaringskomiteen, OAF senior, og av administrasjonen. Først presenteres det øvrige programmet som er laget av administrasjonen. Deretter presenteres programmet av hver enkelt komité.

Plakatene i 2025 ble tegnet og designet av Tiril Haug Johnne.



Vårplakat



Høstplakat

Våren 2025 dro vi på to befaringer og fikk se boligprosjektene Fyrstikkbakken 14 av LINK arkitektur og Wesselkvartalet av Vignæs+Kosberg++ arkitekter.



Fyrstikkbakken 14



Wesselkvartalet

30. januar var Oda Ellensdatter Solberg med i panelsamtalen på oppstartsseminaret til PBE om arkitekturveilederen for Oslo på Byens Tak.

Sak 8

20. mars holdt arkitekt, murmester og gipsmaker Ulf Teigen fra Murbyen Oslo minikurs om vedlikehold og istandsetting av historiske murgårder.

10. april arrangerte vi verksted med PBE om ny Arkitekturveileder for Oslo. Verkstedet startet med presentasjon av Heatherwick Studio, som snakket om sitt prosjekt *Humanise*.



Verksted med PBE om ny Arkitekturveileder for Oslo.

Sommerfesten ble holdt 13. juni. Før festen arrangerte vi sammen med Jonathan D. Kyvik presentasjoner og panelsamtale om norsksamtidsarkitektur i forbindelse med utgivelsen av magasinet TC Cuadernos sin utgave om norsk samtidsarkitektur. STUDIO BRAAK sto for dekorasjon og musikk. Vi spilte musikk og solgte aperol sprits ut av kabrioleten til Oda Ellensdatter Solberg.



Bilder: Studio BRAAK

4. september ble boken til Ketil Moe om OAFs historie *Lange linjer, brå skifter – historier fra Oslo arkitektforenings historie* lansert på Arkitektur, med panelsamtale med Ketil Moe, Aina Dahle, Ida Messel og Tone Selmer-Olsen.



Samtale med Ketil Moe, Aina Dahle, Ida Messel og Tone Selmer-Olsen på lansering av *Lange linjer, brå skifter – historier fra Oslo arkitektforenings historie*.

14. september arrangerte vi familieverkstedet *Avtrykk – når vi tegner med naturen* for barn i samarbeid med OAT og Ultima. Verkstedet ble holdt av arkitektene Helle Holm Søreide og Helene Aasgaard.



Bilder fra ultima paviljongen der familieverkstedet *Avtrykk – når vi tegner med naturen* ble arrangert.

7. november hadde vi innspillsmøte om fremtidsvisjoner for NAL og OAF i forbindelse med at ny strategi skal vedtas i RS 2026. Fra innspillsmøtet kom det frem tre som er særlig viktige for våre medlemmer: Autorisasjon og tydelig ansvar for arkitektrollen. Klare roller og bedre samarbeid mellom arkitektorganisasjonene. Støtte til unge, underbeskjeftigede og arbeidsløse arkitekter.

25. november arrangerte NY BOLIGPLAN seminar på Arkitektenes hus om skatt, finans, pengepolitikk og leiemarkedet. Presentasjonene og diskusjonene fra seminaret blir grunnlaget for neste nummer av tidsskriftet.

Sak 8

OAF avsluttet året på tradisjonelt vis med julefest. I forkant av festen hadde vi hyggelig felles middag for alle medlemmer som ønsket å bli med. Festen ble dekorert med papirinstallasjoner fra 1. klasse urbanisme og landskap fra AHO. T9T9T9 var DJ.



Julefest i salen på Arkitektenes hus

Programkomiteen

Fra våren 2025 bestod programkomiteen av Jonas Løland, Ragnhild Havåg, Mats Heggernæs, Håkon Vetlesen og Cathrine Papst. Til sommeren ble Jonas Løland og Ragnhild Havåg ferdige med sine verv og Selma Hole Strandskogen og Ingrid Steen-Chabert begynte.

Vårprogrammet startet med programlansering 23. januar. Vårens Nye stemmer var Strå arkitekter, Ur arkitekter og KVNST \ Richard C. G. Øiestad. De delte sine prosjekter og tanker om arkitektur.



Vårens nye stemmer 2025. Strå arkitekter, Ur arkitekter og KVNST \ Richard C. G. Øiestad.

Sak 8

Tema for de internasjonale forelesningene våren 2025 tok for seg «den gode bolig» – hvordan oppnår vi arkitektonisk kvalitet i dagens boligbygging? Hva vil det si å bo godt?

For å belyse dette temaet inviterte Programkomiteen arkitektene Büro Juliane Greb (BE), Go Hasegawa (JP), Tony Fretton (GB), EMI (CH).



Büro Juliane Greb (BE)



Go Hasegawa (JP)



Tony Fretton (GB)



EMI (CH).

Torsdagsrådet ble arrangert to ganger våren 2026. Rådet er et panel for arkitekturspørsmål arrangert i samarbeid med Byggekunst podcast av Alexander Tunby Rosseland. Første råd 6. mars hadde tema “De tre skolene”, og undersøkte arkitektenes utdanning. Hva har AHO, BAS og NTNU til felles? Og hva skiller dem fra hverandre? Rådet bestod av Sindre Wam, Barbro Grude Eikseth og Espen R. Heggertveit.

Andre torsdagsråd 15. mai hadde tema bolig i tråd med resten av vårens program hos OAF. Hva er en god bolig - og for hvem? I panelet satt Oda Ellensdatter Solberg, Tom Sletner og Eva Berre Ellefsen.



Torsdagsrådet 15. mai

Høstprogrammet ble lansert 21. august. Høstens Nye stemmer var Studio 10000, KINICO og Dalla Santa Birkeland. De delte sine prosjekter og tanker om arkitektur.



Programlansering høst 2025 med Studio 10000, KINICO, Dalla Santa Birkeland.

De internasjonale forelesningene høsten 2025 – Bunnen av isfjellet – inviterte til dypdykk under arkitekturens overflate. For hvert prosjekt finnes en understrøm av idéer, stille kamper, benspenn og utholdenhet – usynlige krefter som bærer det som til slutt reiser seg over vannflaten. Hver foreleser skulle presentere én bygning, og alt som ligger bak det som til slutt blir et betydningsfullt stykke arkitektur.

De inviterte arkitektene var Ensemble Studio (ES), Philmann (DK), Rina Rolli (CH) og Clancy Moore (IE).



Ensemble Studio (ES)



Philmann (DK)



Rina Rolli (CH)



Clancy Moore (IE)

I tillegg kom Marius Grootveld 21. oktober og holdt forelesningen *Cultural Texture* om bruk av kunstig intelligens for generering av arkitektur.

Debattkomiteen

Debattkomiteen har hele 2025 bestått av Tina Lam, Kristin Uleberg Osnes og Selma Gulden.

Naturen som klient (13 mars)

Hvordan blir arkitekturen hvis naturens interesser får sette premissene? I samarbeid med Oslo Arkitekturtriennale handlet dette arrangementet om å sette naturen først og hva slags arkitektur og praksiser man får. Temaet ble belyst gjennom å se på tre unge europeiske arkitektkontorer som alle har en spesiell tilnærming til temaet. De kommer fra den europeiske plattformen LINA som triennalen samarbeider med for årets utgave av OAT.

Djup studio stilte opp med en lekker spiselig matinstallasjon, som hadde en finurlig vei inn i kveldens tema. Temaer som ble snakket om: materialers livssyklus, sammenhengen mellom ressursutvinning og forbruk, og hvordan lokale og sirkulære praksiser kan utfordre dagens byggeindustri. Kontorene som var invitert til å snakke var: Harvest Salon fra Tyskland, girlscollective fra Ungarn og kuiads.works fra Estland. I tillegg var Lars Dalen fra Marinreparatørene og biolog Damian Petkovic Karlsen med for å bidra til diskusjonen fra sine perspektiver. Publikum ble invitert til å delta aktivt. Samtalen ble ledet av OAFs egen Selma Gulden med en fullsatt sal.



Naturen som klient

Ringvirkninger av dagens konkurranseregime (3 april)

Andre arrangement var rettet mot arkitekter og konkurranseformatet. Det er mye frustrasjon rundt dagens regime. Fra det nye NRK bygget til Preikestolen, både store og små kontorer reagerer på opplegget rundt konkurranser. De små sliter med å i det hele tatt få en plass rundt bordet, mens de store klager på tildelingskriterier og tung dokumentasjonsbyrde. Kveldens debatt så på konkurranseregimet fra små og nyoppstartede kontorers ståsted.

Deltakere denne kvelden var: Aleksander Bern, samfunnsgeograf og seniorforsker, Handelshøgskolen Innlandet som innledet med funn om konkurranser. Et tema han forsker på. Fra utbyggersiden fikk vi med oss Randi Bakken fra Oslobygg, fra arkitektsiden: John Sanden fra SandenHodnekvam, Svein Lund fra lundhagem og Erik Jacobsen fra Kontur og

Sak 8

Vier arkitekter. Magnus Asker Pettersen fra 120H og Thomas Howard, Bertel O. Steen. Kveldens moderator var Kristin Uleberg Osnes fra Debattkomiteen i OAF.

Hvilke verdier former byen? (8 mai)

Verdier og byen er en serie der Debattkomiteen ser på verdier som former byen. Hvorfor ser byen ut som den gjør? Byutvikling og planinitiativer styres og kurteres av noen få aktører. De dikterer nærmest hvem og hva som får plass. Hvordan foregår en slik kuratering av byen, hva slags verdier veier tyngst, og hva med de verdiene som ikke kan regnes i penger? Vi inviterte ulike aktører i bybildet som jobber med verdier som er vanskelig å kvantifisere samt utbyggerens stemme. Deltakere denne kvelden var: arkitekt Stian Schjelderup som har jobbet mye med nabolag og kulturhusprosjektet Sofienbergkirke, Anne Beate Hovind: Norsk byutvikler, kunst- og kulturprodusent. Hun har over 20 års erfaring i skjæringspunktet mellom kunst, arkitektur og samfunnsutvikling, Dana Jdid – kjent nattelivsdronning, entreprenør og "safe space" arkitekt og Sverre Landmark, stemme og konsulent fra utbyggersiden. Tina Lam fra Debattkomiteen i OAF er ordstyrer.



Hvilke verdier former byen?



Politikerne møter arkitektbransjen



Ringvirkninger av dagens konkuranseregime

Politikerne møter arkitektbransjen - Torsdagsrådet spesial (27 august)

Høstens første arrangement var et samarbeid sammen med Byens Tak og podcasten Byggekunst. Anledningen er Stortingsvalg og vi kjørte en annen vri på partilederspørking.

Deltakere var Nikolai Astrup, stortingsrepresentant, Høyre. Martin Østtveit-Moe, statssekretær, Arbeiderpartiet. Sigrid Heiberg, fylkesleder, Miljøpartiet De Grønne skulle egentlig komme, men måtte avlyse i siste liten. En sporty Siri Holmboe Høibo fra DOGA steppet inn som den fornuftige stemmen. Kveldens vert var Alexander Tunberg Rosseland fra LPO/Byggekunst.

Verdier i byen 2.0: Oslo i kunsten (30 oktober)

Oslo har gått fra å være anonym og uglesett til å bli ettertraktet. Folk har blitt stolte av byen og turister valfarter til Skam-lokasjoner. Kunsten, særlig film- og tv-mediumet har hatt mye av æren for å sette Oslo på verdenskartet. Kveldens arrangement skal se på kunstens rolle i å

Sak 8

løfte byen – som identitetsmarkør, eksportartikkel, karakter og sted (fysisk og mentalt). Moderator var Pernille Boye Ahlgren med panel bestående av fotograf Morten Andersen, muntlig historiker Cathrine Hasselberg og filmskaper og forfatter Dag Johan Haugerud. Hver av gjestene hadde foredrag om sine respektive arbeid før samtalen.

Befaringskomiteen

Den nyoppstartede Befaringskomiteen bestod av Martin Hopland, Jens Henrik Johnsen, Lena Margrethe Hoen Berge og Simon Telle Brendmoe. Komiteen arrangerte befaringer til Kubehuset av Terje Moe, Villa Jongskollen av Geird Grung, Villa Hegard av Jan Inge Hovig og Villa Skofterød/ Skard av Henrik Poppe.



Villa Jongskollen



Kubehuset



Villa Hegard



Villa Skofterød/Skard

OAF senior

OAF senior ble etablert i 2008. Initiativet ble tatt av arkitektene Gaute Baalsrud og Ingvar Mikkelsen som ønsket å tilby fagmøter, befaringer og studieturer av særlig interesse for arkitekter som ikke lenger er yrkesaktive. Pensjonerte arkitekter viser stor interesse for å følge med på det som skjer av faglig aktivitet, og oppslutningen om OAF seniors arrangementer har økt år for år. Programtilbudet dekker nybygging, ombygging, planlegging og byutvikling. Geografisk er det meste konsentrert om Oslo og nære omgivelser. OAF senior er en viktig sosial møteplass, og det settes av god tid for gamle gjensyn og hyggelig prat.

OAF senior drives av en Programgruppe som består av 8-10 seniorer. All innsats er dugnadsarbeid. Arkitekter i Oslo og Akershus over 62 år som betaler medlemsavgift til NAL, får personlige invitasjoner til arrangementene. Virksomheten støttes administrativt og økonomisk av OAF. Møtene i Arkitektenes hus er gratis og åpne også for andre, mens befaringer og andre eksterne arrangementer krever påmelding og egenbetaling.

Programgruppen hadde i 2025 følgende ni medlemmer: Inger Stray Lien (leder), Bård Rane, Målfrid Nytnes, Ulla Hahn, Asle Strøm, Sven Erik Svendsen, Alv Skogstad Aamo, Grete Jarmund og Erling Wist.

Programmet for OAF senior omfattet i alt 12 arrangementer i 2025: fire møter og et halvdagsseminar i Arkitektenes hus, et bokmøte i Hagestuen og i alt seks ulike befaringer inkludert et utstillingsbesøk med omvisning i Nasjonalmuseet. Alle møtene i Josefines gate

Sak 8

var meget godt besøkt, og samtlige eksterne arrangementene med påmelding var fullbooket med ventelister.

22. januar: Arkitekt Christian Dahle leder nå Rådet for byarkitektur. Han ga et innblikk i hvordan rådet arbeider, hvilken rolle som nå er definert for dette rådet, særlige tema som tas opp og i hvilken innflytelse rådet har i små og store plan- og utbyggingssaker. Rådet bidrar også i Oslo kommunes arbeid med å utforme en arkitekturpolitikk og en ny arkitekturveileder, og Dahle orienterte om status for begge disse prosessene. Møte i Arkitektenes hus.

26. februar: «Motion & Emotion». Kari Nissen Brodtkorb fortalte om sine 75 år på dansegulvet og 60 år ved tegnebordet og om hvordan dialogen mellom bevegelse og rom har inspirert henne som arkitekt. Hun presenterte både boligprosjekter og større bygg som hun har høstet ære og anerkjennelse for og fortalte om hvordan hun fant sin plass i et mannsdominert yrke og etter hvert bevisst banet vei for kvinnelige arkitekter. Det ble gjort filmopptak av denne presentasjonen og møtet hadde rekordoppmøte med rundt 120 deltakere.

26. mars: «Delt by». Et arrangement om Oslos utvikling de senere årene arrangert i samarbeid med BullBy. Har de store byutviklingsprosjektene gitt bedre trivsel og økt likhet i Oslo? Ni innlegg ga på hver sin måte bidrag til selvrefleksjon og kritisk vurdering omkring fagfolks roller og oppgaver i viktige byutviklingsprosesser som har satt sitt preg på dagens Oslo. Fulltagnet halvdagsseminar i Arkitektenes hus.

7. mai: Nydalen. En befaring med besøk hos Avantor i Vertikal Nydalen (Snøhetta). Presentasjon av prosjektet og omvisning i byggets kontordel. Et møte med OBOS om deres arbeid med å transformere den gamle industribebyggelsen til Schibsted trykkerier til boliger. OBOS presenterte to prosjekter som er under arbeid: Kvartal A som tegnes av Vigsnes+Kosberg++arkitekter og Glasshallene som Grape Architects står for.

22. mai: «Stamina. Kari Nissen Brodtkorb og fire forgjengere». En spesialomvisning for OAF senior i utstillingen i Nasjonalmuseet med utstillingens kurator Birgitte Saugstad og med Kari Nissen Brodtkorb selv som ekstraguide.

11. juni: Lysaker/Lilleaker. Heldags sommerbefaring til Lysaker og Lilleaker, inkludert besøk på Fåbro gård. Lilleakerområdet er i endring, og befaringen startet med stedets industrihistorie og en presentasjon av LundHagem's to nye boligprosjekter Schlägergården hage og Lilleaker vest. Deretter orienterte Mustad Eiendom om sine planer for området nærmere Lysaker som så vidt er påbegynt. Turen fortsatte over til Bærumssiden av elven og til FÅD som KIMA arkitekter har bidratt til å omforme med omfattende gjenbruk av elementer og materialer fra den gamle industribebyggelsen. I dag er dette hovedkontor og visningssted for bedriften Norrøna og et populært klatresenter. Transformasjonsprosjektet ble presentert av Martin Dietrichson og Norrønas virksomhet av CEO Jørgen Jørgensen.



Befaring på Lilleaker juni 2025. Foto: Erling Wist

10. september: Befaring til Asker og Heggedal. Møte i Asker rådhus om Asker kommunes utvikling de siste tjue årene presentert av plansjef Tor Arne Midtbø og investor Espen Tandberg og om erfaringer fra og forutsetninger for et tett samarbeid mellom kommunen og en privat grunneier og investor. Påfølgende befaring i Asker sentrum og omvisning i Wesselkvartalet med arkitekt Håkon Vigsnes. Videre med tog til Heggedal sentrum og omvisning med Midtbø og Tandberg.

15. oktober: Arkitekt Reiulf Ramstad. En presentasjon av Reiulf Ramstad arkitekter (RRA) med vekt på tre nye prosjekter: Göteborg Grand Central Station som fortsatt er under bygging, Statens museum for kunst i Thisted kommune på Jylland i Danmark og Lille Parkvei i Oslo - et nytt boligprosjekt med 47 leiligheter i regi av Parkveien Utvikling AS som nå er under bygging. Alle prosjektene er resultat av konkurranser. Møte i Arkitektenes hus.

29. oktober: «Drømmen om mangfold». Et besøk i Urtekvartalet på Grønland. Besøk hos Sweco med presentasjon av Veksthuset og Nabolagskontoret og med innlegg fra Bydel Gamle Oslo. Besøk hos Høyskolen Kristiania med orientering om deres virksomhet i bydelen og om deres intensjoner for å plassere seg i bydelen. En avsluttende runde med refleksjoner fra Rasmus Reinvang, OMA (Oslo Metropolitan Arena) etter nylig avholdte Oslo Urban Week på Grønland. Hvordan endres denne bydelen nå og hvem styrer dette?

12. november: Ambassaden. Omvisning i den tidligere amerikanske ambassaden i Henrik Ibsens gate. Eero Saarinen's unike bygg fra 1959 er nå totalrenovert og inneholder serveringssteder, kontorer og arenaer for ulike typer arrangementer. Svein Lund fra lundhagem og Trygve Eriksen fra Fredensborg Eiendom presenterte resultatet av en omfattende arbeidsprosess. Innledningsvis fikk OAF senior en intimkonsert i Atriet der lydkunstner Gisle Nataas fremførte «The Sound of Architecture/Ambassaden – Eero Sarinen».

20. november: Bokmøte med Per Knudsen og Sigmund Asmervik i Hagestuen. Boken «Per Knudsen. Poetisk modernisme i 50 år» som kom ut i 2025, presenterer arkitekt Per Knudsens liv og virke som arkitekt fra han startet som medarbeider for Henning Larsen i

Sak 8

universitetsutbyggingen på Dragvoll i Trondheim på 1970 tallet frem til fornyelsen av Britannia hotell som er av relativt ny dato. Samtalen mellom de to belyste en innholdsrik og svært omfattende arkitektpraksis med mange nyskapende spor.

10. desember: Julelunsj i salen i Arkitektenes hus med musikk og poesi med «Los Ænsles» – en gruppe som består av arkitektene Torgeir Rebolledo Pedersen, Eivind Hartmann og Sjur Tveit forsterket med en profesjonell musiker, Børre Frydenlund. God mat, god stemning og fullt hus!



Fra OAF seniors julelunsj i Arkitektenes hus 2025. Foto: Erling Wist

Samarbeidet med OAF:

Spesialtilbudet til seniorenne inkluderes i OAFs møteprogram hvert semester. Seniorenne mottar også et avgjørende driftstilskudd fra OAF og inviteres til interne fellessamlinger i OAFs regi.

Programgruppa har god løpende kontakt med OAFs ledelse og det er til stor hjelp at OAF står for utsending av invitasjoner og påminnelser om nært forestående arrangementer. Det er vel etablerte rutiner for seniorennes økonomi og virksomheten har over tid bygget opp en liten økonomisk buer.

Stor takk til Karsten Lunde og Selma Gulden for hyggelig samarbeid, avklarende møter og for hjelp med smått og stort gjennom 2025.

		Budsjett 2025 18.03.25	Regnskap 2025 14.04.26	Budsjett 2026	Notater budsjett
	NOTER				
	INNTEKTER				
3030	Sponsorinntekter m/ mva	200,625	202,500	210,000	
3100	Salgsinntekt, avgiftsfri	6,000	9,963	0	
3107	Salgsinntekter utførsel av varer og tjenester, avgiftsfri				
3120	Medlemskontingent	1,525,525	1,540,541	1,586,757	
3130	Sponsorinntekter u/ mva	130,000	130,000	226,153	
	Overført ubrukte midler fra i fjor	103,500	103,500	65,650	Overføring ubrukte midler fra 2025: OAF senior 34 462 kr.
3170	OAF senior		62,104		
3171	Inntekter Sommerfest (billetter vår)	10,000	800	800	
3172	Inntekter Julefest (billetter høst)	40,000	48,250	0	
3173	Inntekter Bar	100,000	171,699	100,000	
3150	Lokalforeningstmidler fra NAL	290,000	153,000	252,142	Midler for 2026, halvparten er sikre til høsten, resten kan bli justert utifra hvordan økonomien i NAL går
3155	Søkbare Prosjektmidler (tilskudd fra andre, Kulturrådet, Fritt Ord, etc og Prosjektmidler lokalforeningene)	75,000	75,000	0	
3101	Salg bok	83,000	41,439	40,000	
3190	Opptjent, ikke fakturert inntekt (periodiseringskonto)		2,417		
3191	Periodiseringskonto - medlemskontingent				
3900	Annen driftsrelatert inntekt	0	8,755		
3200	Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet (momskode 6)	0	6,400	0	
	SUM INNTEKTER	2,563,650	2,556,368	2,481,502	
	DRIFTSKOSTNADER				
4500	Fremmedytelse og underentreprise				
4800	Prosjektkostnader Triennialen				
4320	Kostnader Bar	65,000	93,219	45,000	
	SUM VARIABLE KOSTNADER/DRIFTSKOSTNADER	65,000	93,219	45,000	
	LØNN				
5000	Lønn til ansatte	319,975	238,662	319,975	
5010	Timelønn studenter	20,000	86,906	40,000	
5090	Pålagt, ikke utbetalt lønn		-65,178		
5095	Periodisering av lønn				
5096	Periodisering av feriepenger				
5020	Feriepenger	43,162	39,068	40,000	
5030	Sykepenger				
5330	Lønn Styreleder 50%	444,661	461,328	475,167	
5400	Arbeidsgiveravgift	117,730	115,185	117,730	
5401	Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	5,458	5,509	5,500	
5495	Periodisering av arbeidsgiveravgift				
5496	Periodisering av arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger				
5900	Gave til ansatte, fradragsberettiget		3,394		
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	25,000	29,994	27,000	
7500	Forsikringspremie	5,000	4,238	4,500	
	SUM LØNN/PERSONAL	980,986	919,106	1,029,872	
	LOKALER/KONTOR				
6300	Leie kontorlokaler	120,000	140,209	140,300	
6540	Inventar	4,000	4,719	4,000	
6800	Kontorrekvisita	1,000	299	400	
	SUM LOKALER/KONTOR	125,000	145,227	144,700	
	DATA/IT				
6420	Leie datasystemer	15,000	16,070	25,000	
6551	Datautstyr (Hardware)	0	2,722	40,000	
6552	Datautstyr (Software)	4,000	0	4,000	
	SUM DATA/IT	19,000	18,792	69,000	
	ØKONOMI				
6700	Honorar Revisjon - OAF	75,000	43,250	75,000	
6701	Honorar Revisjon - Husfondet	15,000	8,250	0	Slettes til budsjett 2026, Husfondet revideres sammen med OAF
6702	Honorar Revisjon - Fond for Videreutdanning	15,000	16,241	15,000	
6710	Regnskapsførerhonorar	100,000	103,125	105,000	
6760	Juridisk bistand	30,000	27,925	40,000	
	SUM ØKONOMI	235,000	198,791	235,000	
	AKTIVITETER				
6751	Program OAF	380,000	349,488	430,000	
6752	Program OAF - Utenlandsk valuta				
6780	Andre honorarer (Programkomiteen, Inkl. medlemskontingent Balansekur	4,000	1,300	4,000	
6850	Arkitektenes rådgivningstjeneste ART	0	0	0	
6865	Sundts premie	25,000	29,518	0	
6866	OAF's Arkitekturpris inkl. kommunikasjon	35,000	34,418	50,000	
6870	Kostander arrangement				
6871	Kostnader Sommerfest	10,000	13,249	15,000	
6872	Kostnader Julefest	25,000	35,168	40,000	
6873	Kostnader Bar	6,000	6,579	6,000	
7140	Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	500	500	500	
7700	Styremøter (møtemat, sommer- og juleavslutning)	30,000	30,069	30,000	
7701	OAF's råd og komiteer (mat, finansrådet, frivilligfest)	10,000	7,518	10,000	
7705	Andre styrekostnader (studietur, ref kontingent.)	35,000	5,000	50,000	
7710	Generalforsamling	4,000	4,000	4,000	
7730	OAF Senior (uten leie av sal)	103,500	111,623	99,405	60 000 i årlig aktivitetstilskudd + overføring fra 2025 på 39 405 kr
	SUM AKTIVITETER	668,000	628,430	738,905	
	SALG/REKLAME/REPRESENTASJON				

6781	Satsingsområdet: AH, OAT og Bok OAFs historie	248,863	193,117	2,000	
6782	Kommunikasjon, Grafisk Design	50,000	45,122	45,000	
7360	Representasjon, ikke fradragsberettiget	3,810	4,615	4,700	Rinkbandylaget
7361	Triennale kontingent	105,000	101,650	105,000	
	SUM SALG/REKLAME/REPRESENTASJON	407,673	344,504	156,700	
	ANDRE KOSTNADER				
5990	Annen personalkostnad				
6790	Annen fremmed tjeneste	0	34,713		
7420	Gaver, fradragsberettiget		80		
7430	Gaver, ikke fradragsberettiget	1,000	5,000	1,000	
7560	Servicekostnad	1,000	6,568	2,500	
7740	Øredifferanse		-4		
7770	Bank og kortgebyrer	15,000	11,133	10,000	
7850	Uforutsette kostnader	10,000	10,000	10,000	
7790	Annen kostnad fradragsberettiget	0	320		
7791	Annen kostnad , ikke fradragsberettiget		160		
	SUM ANDRE KOSTNADER	27,000	67,970	23,500	
	SUM DRIFTSKOSTNADER	2,527,659	2,416,039	2,442,677	
	DRIFTSRESULTAT	35,991	140,329	38,825	
	FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
8050	Annen renteinntekt	7,000	19,208	7,000	
8150	Annen rentekostnad	500	117	300	
8060	Valutagevinst (agio)	165	314	330	
8160	Valutatap (disagio)		598		
	SUM FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER	7,665	20,237	6,970	
	RESULTAT	43,656	160,566	45,795	

OAF valgkomité's forslag til kandidater til verv fra 01.07.2026

Til godkjenning av OAFs generalforsamling april 2026

I pris og stipendkomiteen blir man valgt inn for 2 år. I Valgkomiteen, Finansrådet, Styret og Regionalt samarbeidsutvalg blir man valgt inn for 3 år (nytt 2020). I Sundts komitee og Rådet for byarkitektur blir man valgt inn for 4 år.

Sort skrift: kontinuitet

Blå skrift: tiltrer 2026

Grå skrift: fratrer 2026

Styret i OAF: 5-8 medlemmer (leder velges for 2 år, resten av styret for 3 år)	
Oda Ellensdatter Solberg	01.07.2025 – 30.06.2026
Fridtjov Bergsgard	01.07.2023 – 30.06.2026
-----	-----
Karsten Lunde (leder)	01.07.2025 – 30.06.2027
Ida Messel	01.07.2024 – 30.06.2027
Johannes Dagsson	01.07.2024 – 30.06.2027
Camilla Anglero	01.07.2025 – 30.06.2028
Ketil Moe	01.07.2025 – 30.06.2028
Henrik Kristiansen	01.07.2026 – 30.06.2029
Hanna Birkeland	01.07.2026 – 30.06.2029

Valgkomiteen: 3-5 medlemmer (velges for 3 år)	
Sebastian Østlie	01.07.2023 – 30.06.2026
Anne Gjesdal Bjørndal	01.07.2023 – 30.06.2026
-----	-----
Alexander Rosseland (leder)	01.07.2025 – 30.06.2028
Håkon Vetlesen	01.07.2024 – 30.06.2027
Christine Dixon	01.07.2024 – 30.06.2027
Nick Coates	01.07.2026 – 30.06.2029
Janancija Arulanantham	01.07.2026 – 30.06.2029

Finansrådet: 3-4 medlemmer velges for 3 år og én ekstern velges annethvert år	
-----	-----
Ivar Lunde	01.07.2025 – 30.06.2028
Tora Vollset	01.07.2025 – 30.06.2028
Jonas Pettersen	01.07.2025 – 30.06.2028
Therese Bruun (ekstern)	01.07.2024 – 30.06.2027

Pris- og stipendkomiteen: 3-5 medlemmer (velges for 2 år)	
Knut Folstad	01.07.2024 – 30.06.2026
Marte Danbolt	01.07.2024 – 30.06.2026
Amund Rolfsen	04.12.2024 – 30.06.2026
-----	-----
Johan-Ditlef Martens	01.07.2025 – 30.06.2027
Anna Aniksdal	01.07.2026 – 30.06.2028
Ingrid Roalsø	01.07.2026 – 30.06.2028
Per-Leif Bersvendsen	01.07.2026 – 30.06.2028

Desisor: (velges for 4 år)	
Cecilie Wille	01.07.2023 – 30.06.2027

Sundts komité: 3-5 medlemmer (velges for 4 år)	
-----	-----
Nils Ole Brandtzæg	01.07.2023 – 30.06.2027
Gro Bonesmo	01.07.2023 – 30.06.2027
Helga Feiring	01.07.2024 – 30.06.2028
Bård Helland	04.12.2024 – 30.06.2028
Henriette Salvesen	04.12.2024 – 30.06.2028

Rådet for byarkitektur: 2 hovedmedlemmer + 2 vara (velges for 4 år)	
Christian Dahle (leder og hovedmedlem)	15.08.2023 – 15.08.2027
Ane Groven (hovedmedlem)	15.08.2023 – 30.06.2027
Tanja Lie (vara Christian Dahle)	15.08.2019 – 15.08.2027
Jette Cathrin Hopp (vara Ane Groven)	15.08.2020 – 15.08.2027

Rådet velges formelt av politikerne. Generell merknad: medlemmer kan gjenvelges maks 1 gang/ sitte maks 2 perioder

Regionalt samarbeidsutvalg: representant + vara (velges for 3 år)	
Thale Eidheim (representant)	01.07.2021 – 30.06.2027
Salas Montes (vara)	01.07.2024 – 30.06.2027

Valgkomiteen OAF v/ Sebastian Østlie, Anna Gjesdal Bjørndal, Christine Dixon og Alexander Rosseland

Saksfremlegg

Introduksjon

En beslutning om rehabilitering av Josefines gate 32/34 fattes av AS Arkitektenes Hus sin generalforsamling. Generalforsamlingen består av selskapets eiere: NAL (46,64% av aksjene), OAF (46,64% av aksjene, og andre (6,72% av aksjene).

Styret i AS Arkitektenes Hus har forberedt en sak for votering i selskapets generalforsamling. For å forberede NAL og OAF på saken (inkludert behandling i NALs Representantskap (RS)) oversendes saken - inkludert forslag til vedtak - til NAL og OAF.

Planlagt generalforsamlingsvedtak i selskapet er lagt til medio juni 2026.

Forslag til vedtak

NALs representantskap anbefaler NALs representanter i AS Arkitektenes Hus' generalforsamling å støtte at det bevilges en øvre ramme på 50 millioner til rehabilitering og videreutvikling av Arkitektenes hus, gitt at prosjektet gjennomføres i tråd med de omorganiseringer som er foreslått i saken.

Merk: Dette er kun et forslag. Innholdet i vedtaksordlyden må besluttes av NALs landsstyre.

Presentasjon av sak

Styret i AS Arkitektenes Hus har i henhold til vedtektene en (1) oppgave. Det er "innkjøp, bebyggelse, drift og utvikling av eiendommer i Oslo" (Vedtekter for AS Arkitektenes Hus og for Arkitektenes Hus Eiendom AS). Styret anser derfor sin overordnede oppgave å sikre at selskapet skjønner forpliktelsene ved forvaltning av eiendomsmassen.

Styret har identifisert et vedlikeholdsetterslep som har ført til rehabiliteringsbehov i størrelsesorden 50 mill. kroner for eiendommene Josefines gate 32 og 34. Styret oppfatter at å ikke sørge for en rehabilitering av eiendommene er uansvarlig og kan føre til forringelse av bygningsmassen.

For å løse rehabiliteringsbehovet – samt realisere visjonene (se avsnitt som ligger til grunn for arkitektkonkurransen om et "Arkitekturens Hus" og vinnerutkastet "Permakultur" – anbefaler styret i AS Arkitektenes Hus å lånefinansiere et rehabiliteringsprosjekt. En forutsetning for lånefinansiering er at selskapet (Arkitektenes Hus Eiendom AS) kan vise til inntekter (leietakere).

Styret har gjort beregninger som viser at Arkitektenes Hus Eiendom AS tåler kapitalkostnadene ved et lån inntil 50 millioner kroner (se vedlegg "Kalkyle – Langsiktige leieinntekter AHE (inkludert kontorhotell)"). Styret vil selvsagt arbeide for å redusere lånegraden ved å søke ekstern finansiering, (fond, stiftelser, endowments ...), men kan ikke basere seg på dette.

For å rydde i selskapsstrukturen og samtidig nå visjonene med et "Arkitekturens Hus" anbefaler styret å etablere et eget aktivitetsselskap som har som formål å drive kortstidsutleie, servering og fagformidling. Styret anbefaler et ideelt aksjeselskap. Styret anbefaler at dette selskapet eies av AS Arkitektenes Hus. Styret har gjort beregninger som viser at dette selskapet har forutsetninger for drift, og dermed kunne inngå en langtids leieavtale med Arkitektenes Hus Eiendom, på lik linje med andre langtidsleietakere (se Figur 2. Foreslått organisasjonsstruktur.). Aktivitetsselskapet vil legge beslag på følgende arealer: Paviljongen, Salen, Bakgårdsbygget, og utomhus (se figur Figur 3. Oversikt over arealer som leies av Arkitektenes Hus Aktivitet AS (rød) og andre faste leietakere (blå).).

Ofte stilte spørsmål

Under følger en oversikt over typiske spørsmål som har dukket opp i forbindelse med utviklingen av prosjektet.

Hva skjer hvis aktivitetsselskapet ikke kan overholde sine leietakerforpliktelser?

Svar: Da må Arkitektenes Hus Eiendom AS finne en annen leietaker som kan leie lokalene.

Men er ikke lokalene laget for en helt spesiell bruk?

Svar: Nei, lokalene kan med relativt enkle grep tilbakeføres til dagens bruk, som er utleie av kontorer og møterom. Dette er tatt hensyn til i prosjekteringen.

Hva blir det da av ambisjonene med et Arkitekturens Hus?

Svar: Dersom alle arealer blir kontorarealer leid ut til kontorbrukere uten spesifikk bransjetilhørighet forsvinner ambisjonen om Arkitekturens hus i Josefines gate 32-34. Det er viktig å understreke at det vel så mye er aktivitetsselskapets aktivitet som er visjonen og ikke bare det bygningsmessige i Josefines gate.

Hva skjer hvis renten blir høyere enn det som ligger til grunn for beregningene?

Svar: Dersom renten skulle bli betydelig høyere må prosjektet forenkles slik at man reduserer låneopptaket. Renten er foreslått sikret før man setter i gang tiltaket. Ved en mindre økning i renten vil dette påvirke utbyttekapasitet. Slik markedsutsiktene er nå er det større sannsynlighet for at rentene skal falle enn at de skal stige.

Hva blir de månedlige utgiftene for NAL sammenlignet med dagens utgifter dersom renten øker?

Svar: Leiekontrakten inngås med en fast årlig leie. Den vil ikke påvirkes av rentenivået. Felleskostnadene avregnes årlig og påvirkes heller ikke av rentenivået. For øvrig er det anbefalt å sikre renten, for å unngå en slik situasjon.

Hva blir kontantstrømmen dersom renten øker med 1%?

Svar: Det anbefales å sikre renten for å unngå denne usikkerheten. Ved lån på 50 MNOK, vil de årlige rentekostnadene øke med 0,5 MNOK.

Hva skjer hvis selskapet etter noen år må selge eiendommene?

Svar: Da realiserer man verdiene som ligger i selskapet. Det er stor sannsynlighet for at verdien av eiendommen har steget. Inflasjonen vil medføre økt leie og det forventes at rentene skal ligge på samme nivå eller falle.

Kan ikke noen andre eie aktivitetsselskapet?

Svar: Jo, og det ville kanskje vært en god ide. Enten helt eller delvis. En kapitalsterk partner med ønske om å bidra med økonomisk sikkerhet for selskapet ville kunne eliminere risikoen for eiendomsselskapet ved å f.eks. garantere for husleien. Det er likevel viktig at AS Arkitektenes Hus selv initierer aktivitetsselskapet, og har en klar strategi for hvordan noe av kontrollen eventuelt kan overlates til nye eiere.

Hvem eier visjonen? Hvor autonomt er aktivitetsselskapet?

Svar: Visjonen eies av eierne gjennom selskapets formål og vedtekter. Aktivitetsselskapet får operativ frihet innenfor rammene av et programråd og styre som rapporterer til eierne. Under programkomitéens utredninger kom det frem at mange institusjoner har slitt med eksterne drivere som har uforenelige interesser. Det er derfor en sterk anbefaling å holde kontroll over aktivitetene selv for å unngå dette.

Hva skjer hvis NAL ønsker å flytte uten å selge?

Svar: Da må eiendomsselskapet finne andre leietakere til lokalene. Det er i og for seg uproblematisk, men det er nødvendig å få dette avklart. Det vil ikke være mulig å få på plass finansiering uten at leietakere er på plass.

Påvirker dette prosjektet økonomien i lokalforeningene?

Svar: Nei, prosjektet er lagt opp slik at lokalforeningene ikke påføres økonomisk risiko. Utbytte og eventuelle gevinster kan tvert imot bidra til økt handlingsrom over tid. NAL fremforhandler en leieavtale med den standard de ønsker og i henhold til det arealbehov de har. NALs innsats i prosjektet gjennom styreverv og rolle i programråd vil finansieres direkte via Arkitektenes Hus Aktivitet AS.

Hva er mulig utbytte til NAL og eventuelt økt handlingsrom for lokalforeninger over tid?

Svar: Kalkylene er satt opp over 10 år. I Best-Guess-alternativet er det vist at samlet utbytte over 10 år er 20 MNOK, som gir en gjennomsnittlig utdeling på 2 MNOK per år.

Vil det påvirke handlingsrommet til lokalforeningene negativt dersom prosjektet ikke går med utbytte?

Svar: Nei, da vil situasjonen være slik den er i dag, altså at det ikke tas ut utbytte. Prosjektet har som ambisjon at eierne skal kunne ta ut utbytte til foreningenes beste. Se kalkyler under.

Gagner prosjektet kun NAL-medlemmer i Oslo?

Svar: Nei, Arkitektenes hus skal være en nasjonal møteplass og arena for arkitektur. Prosjektet skal gagne hele organisasjonen og bidra til økt synlighet for faget i Norge. Det er her viktig å skille mellom driften av Arkitektens hus og eiendomsselskapet. Et eventuelt utbytte fra eiendomsselskapet tilfaller NAL i henhold til aksjefordeling og vedtekter. Dvs. ca 47% til NAL og 47% til OAF. NAL står fritt til å disponere dette til fordel for alle medlemmer av NAL.

Hvordan kan prosjektet ytterligere gavne NAL-medlemmer fra andre byer og steder?

Svar: Det er lagt opp til gjesteleilighet med rimelig/gratis overnatting for medlemmer. Dette er rammesøkt og må utredes videre i neste fase. Andre tiltak som knytter medlemmer til Josefines gate 32/34 bør utredes og utvikles i tiden som kommer, innenfor det som er omsøkt.

Hva skjer hvis byggekostnadene blir høyere enn 50 millioner?

Svar: Det skal ikke skje, da dette er en øvre ramme. Faset gjennomføring gjør det mulig å holde oversikt på utgiftene og tilpasse prosjektet underveis.

Kan vi bare bruke 10 millioner i stedet og gjøre det mest nødvendige?

Svar: Dette er sannsynligvis ikke tilstrekkelig for å stanse forfallet av bygningsmassen. De økonomiske analysene viser at det er fornuftig å utføre mer enn bare nødvendig vedlikehold. En standardheving vil gjøre eiendommen mer attraktiv for utleie og det vil igjen føre til økt leienivå.

Bør rammen på 50 millioner vurderes nærmere, og hva anses som et "knekkpunkt" mellom investering og risiko?

Svar: Veridian kommer frem til et "knekkpunkt" mellom investering og risiko på 44MNOK ved å bruke 20K pr. kvm. og et areal på 2200 kvm. Ganget opp gir dette 44 MNOK. Dette er altså omtrentlige størrelser i Veridians utregning. Rammen på 50 mill. baserer seg på denne kalkylen. Kalkylen for byggeprosjektet viser at det vil være mulig å gjennomføre prosjektet innenfor en slik ramme, gitt at det jobbes kontinuerlig med å optimalisere og redusere kostnader underveis.

Hva må utgå av utbedringer i byggeprosjektet dersom man velger å begrense kostnadene til 40 millioner?

Svar: Det er ikke sikkert at noe må utgå. Gjennom optimalisering i detaljprosjekteringen sikter man på å redusere byggekostnadene.

Hva innebærer aktivitetsselskapet av ressursbruk for eierne? Tid og risiko?

Svar: Det påfører ikke eiere merarbeid eller økt risiko, utover ansvaret selskapet har tilknyttet styredeltagelse. Sammenlignet med dagens situasjon vil det redusere ressursbruk og risiko, fordi man allerede har denne virksomheten i Arkitektenes hus eiendom AS. Man leier ut kontorer på kort sikt, leiligheten og Hagestuen og Salen til kurs og selskap.

Er det garantert at det å opprette et aktivitetsselskap ikke vil føre til økt tidsbruk og arbeidsbelastning på NALs ansatte og styremedlemmer?

Svar: Ikke annet enn representasjon i styret og programrådet aktivitetsselskapet. Dette bør honoreres av aktivitetsselskapet. Ambisjonen med prosjektet er å rydde i roller slik at

innsatsen NAL og/eller OAF bidrar med skjer innenfor definerte rammer: Altså innenfor aktivitetsselskapets rammer, innenfor NALs rammer eller innenfor OAFs rammer (for å gi foreningene kontroll på innsats). Når det gjelder økt husleie kan dette håndteres enten med lavere standard og færre leietakertilpasninger, og/eller bruke mindre areal i Josefines gate, eller leie andre steder.

Får ikke NAL økt leie og økte utgifter av å pusse opp? Er det lurt med stram økonomi?

Svar: Leieprisen øker per kvadratmeter. Samtlige leietakere må betale markedsmessig leie i forhold til standarden. Alle leietakere må vurdere eget arealbehov. Det blir ingen økte utgifter ellers, alle utgifter knyttet til rehabiliteringen håndteres av eiendomsselskapet.

Hvor mye utbytte går vi glipp av hvis vi bare hadde tenkt økonomi?

Svar: Markedsmessig leie ligger på samme nivå uavhengig av leietaker. Ytterligere "økonomisering" av bygningsmassen ville krevd en annen programmering, som blir en helt annen vurdering.

Vil de nye skjenkebestemmelsene ramme økonomien i aktivitetsselskapet?

Svar: Vi mangler empiri på dette, så det utgjør en usikkerhet i kalkylen. Det antas likevel at de nye skjenketidene (ute til 22.00 og inne til 01.00) ikke i stor grad vil påvirke konseptet på grunn av målgruppen.

Hva koster det å opprette et aktivitetsselskap?

Svar: 30.000,- i aksjekapital (kan også være materielle verdier).

Hva koster det å omprosjekttere lokalene i paviljongens førsteetasje tilbake til dagens bruk?

Svar: I kalkylen som følger prosjektet er det estimert at man da må bruke 2.000,- pr. m2 i leietakertilpasning.

Er det mulig å tenke seg at det først etableres kontorer, for å sikre inntekter og kapital til et aktivitetsselskap, og at kafedrift kan vurderes uttestet når kapital er opparbeidet og risiko er lavere?

Svar: Prosjektet baserer seg på erfaringene med inntekter fra utleie av sal o.a. (nær 1 mill i året), flytte dette til aktivitetsselskapet, og utvikle derfra. I paviljongen i dag leier man i prinsippet ut som kontorhotell. Dette utgjør ytterligere 1,5 mill i inntekter for aktivitetsselskapet.

Er det mulig å legge inn en generell etikk-klausul på aktivitet og verdigrunnlag på drivere, for å sjalte ut uaktuelle aktører (og minimere behov for stillingtaken og tidsbruk hos eierne)?

Svar: Ja, dette kan aktivitetsselskapet beslutte å legge inn.

Hvilke utleiebelegg lå inne i Veridian sine analyser?

Svar: I analysen som følger prosjektet ligger det inne modeller for 100% belegg og 50% belegg i en kortere periode. Det er ikke lagt til grunn en generell ledighet, det er lagt til grunn 100%.

ARKITEKTENES HUS SAKSUNDERLAG

Innholdsfortegnelse:

Bakgrunn

DEL 1 - Økonomi og organisasjonsstruktur

1. Overordnet beskrivelse
2. Økonomi (kalkyler)

DEL 2 - Rehabilitering

3. Overordnet beskrivelse
4. Liste over tiltak
5. Økonomi
6. Fremdriftsplan

DEL 3 - "Arkitekturens hus"

7. Overordnet beskrivelse av visjonen
8. Ny enhet – "Arkitektenes Hus Aktivitet AS"
9. Økonomi i aktivitetsselskapet
10. Støtteordninger
11. Annet

Liste over vedlegg

Bakgrunn

Dokumentet er utviklet av styret i AS Arkitektenes Hus. Styrets anbefaling hviler på arbeidet til to komitéer – Byggekomitéen og Programkomitéen – som har sett på henholdsvis rehabiliteringsprosjektet og formidlingsambisjonene.

Byggekomitéen har arbeidet forprosjektet for utviklingen av Josefines gate 32 + 34, med utgangspunkt i vinnerforslaget “Permakultur” fra den åpne arkitektkonkurransen som ble avholdt i 2024. Byggekomitéen har følgende medlemmer:

Jørn Mortensen	Arkitektenes Hus Eiendom AS (styreleder)
Lars Olav Jahre	SAJA Eiendom AS (forvalter og daglig leder i AHE)
Adnan Harambasic	Representant NAL
Oda Ellensdatter Solberg	Representant OAF
Kjetil Melfald Hafredal	Perspektiv AS (PL)
Kim Pløhn	Ásgeirsson Gervais Pløhn AS (ARK)
Louis Gervais	Ásgeirsson Gervais Pløhn AS (ARK)
Guðni Brynjólfur Ásgeirsson	Ásgeirsson Gervais Pløhn AS (LARK)
Ingvild Lie-Nielsen	LINK Arkitektur (SØK)

Programkomitéen har arbeidet med videre utredning av kulturprosjektet “Arkitektens hus”, med bakgrunn i tilskudd fra Sparebankstiftelsen DNB til dette formålet. Programkomitéen er en midlertidig gruppe som har utredet drift og organisering og består av følgende medlemmer:

Jørn Mortensen	Arkitektenes Hus Eiendom AS (styreleder)
Lars Olav Jahre	SAJA Eiendom AS (forvalter og daglig leder i AHE)
Rannveig Hagg Berge	Representant NAL
Siri Jæger Brudvik	Representant OAF
Ida Kierulf	Kunstnerens Hus (Rådgiver)
Kim Pløhn	Ásgeirsson Gervais Pløhn AS (Sekretariat / ARK)
Louis Gervais	Ásgeirsson Gervais Pløhn AS (Sekretariat / ARK)

DEL 1 - Økonomi og organisasjonsstruktur

1. Overordnet beskrivelse

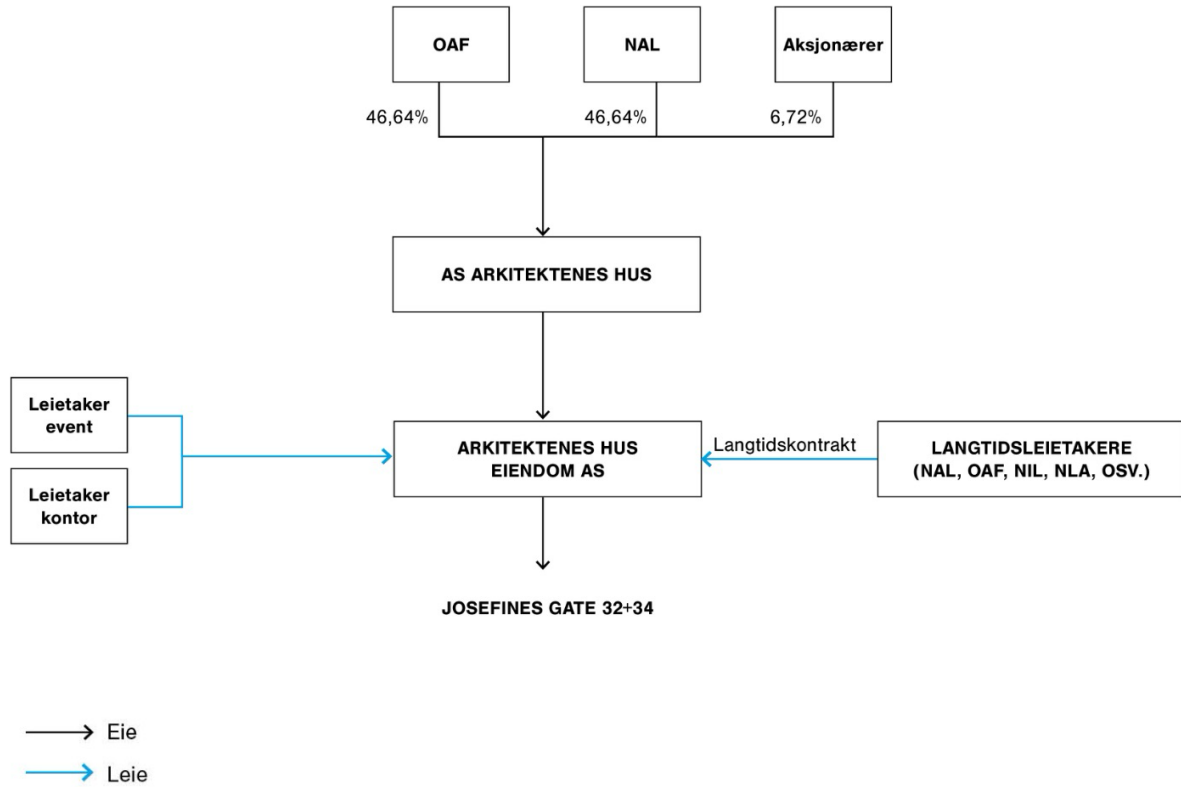
Den anbefalte utleiemodellen for Josefines gate 32 + 34 kan oppsummeres i følgende trekk:

- Det inngås lange leiekontrakter for alle arealene i eiendommen.
- Det forhandles med dagens leietakere om langsiktige leiekontrakter med AHE AS.
- Et nytt aktivitetsselskap tegner en langsiktig leiekontrakt med AHE AS for alle arealer som i dag benyttes til kurs og selskapslokaler. Det inngår også arealer som skal leies ut til kontorer på korte kontrakter (kontorhotell/co-working).
- Se eget kapittel vedrørende aktivitetsselskapets økonomi og driftsmodell.

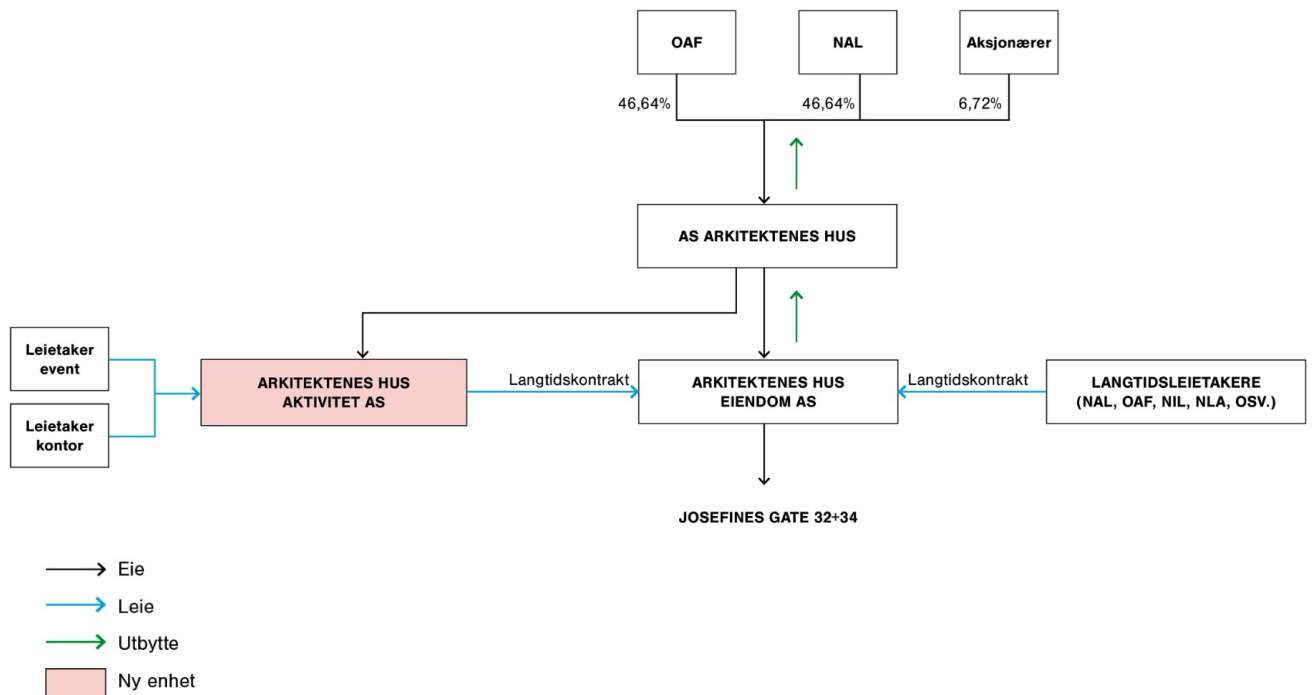
Målet med dette er å øke inntektene til eiendomsselskapet (AHE AS) og dermed potensiell utbytte til eierne. Dagens situasjon er at eiendomsselskapet har ansvar for korttidsutleie av kontorer og salene. Dette er en suboptimal løsning både med tanke på løpende drift, men også ved et eventuelt salg av eiendommen. Fordi man har drevet med korttidsutleie av kontorer og utleie til kurs og selskap, har man god kunnskap om prisnivå og vet at det er et godt marked for denne type utleie.

Etablering av et nytt aktivitetsselskap (Arkitektenes Hus Aktivitet AS) vil være en opprydding av dagens organisasjonsstruktur, hvor Arkitektenes Hus Eiendom AS bærer ansvar og risiko for utleie og booking av hele eiendommen.

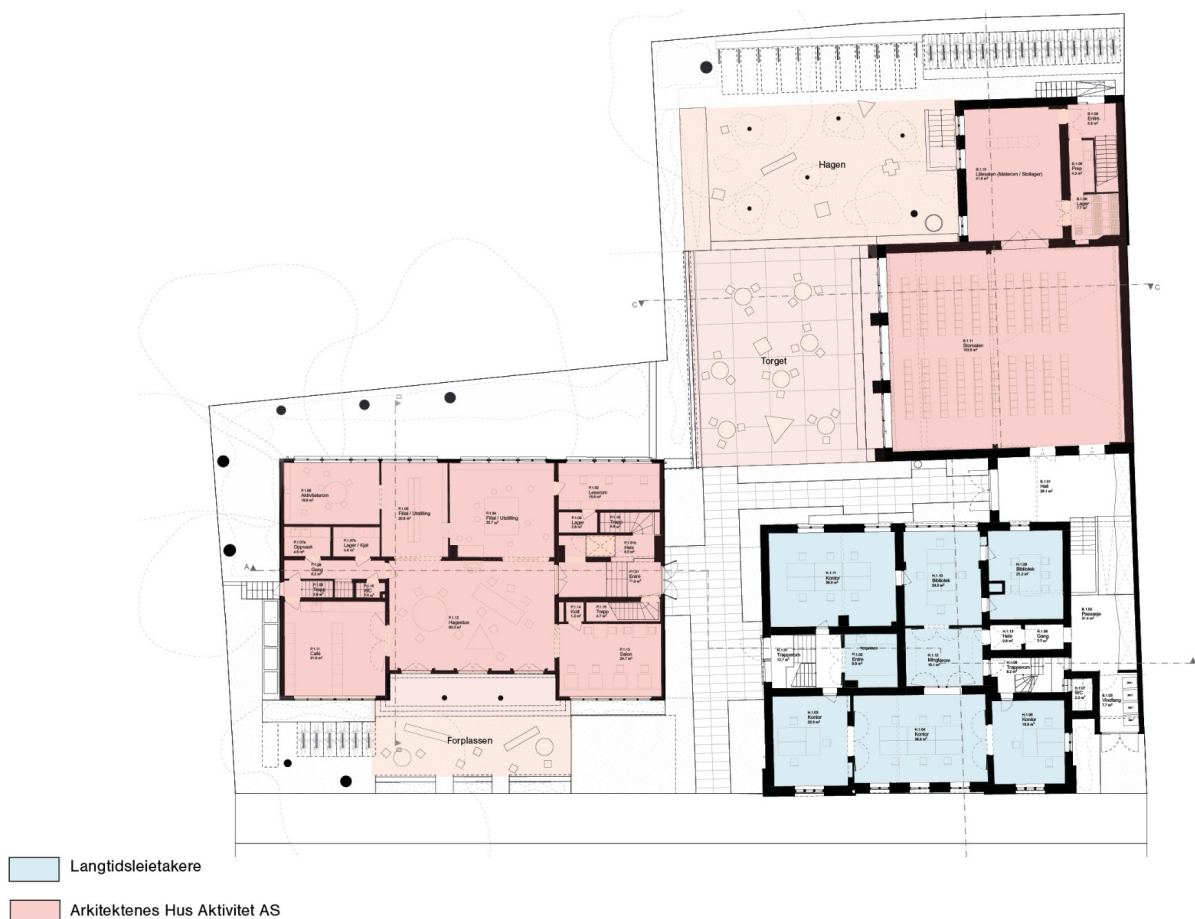
Etablering av et eget AS tar ned risiko for eiendomsselskapet. I første omgang flytter man i prinsippet dagens aktivitet ut i et eget AS. Det vil gjøre det enklere å drive korttidsutleie og vil generere økte inntekter, fordi man får en mer optimal drift. Det nye AS-et vil være som en hvilken som helst leietaker. Det inngås markedsmessig kontrakt.



Figur 1. Dagens organisasjonsstruktur.



Figur 2. Foreslått organisasjonsstruktur.



Figur 3. Oversikt over arealer som leies av Arkitektenes Hus Aktivitet AS (rød) og andre faste leietakere (blå).

Som en del av utredningen og kvalitetssikringen av forslaget er det utarbeidet ulike kalkyler og budsjetter.

På lang sikt er strategien å etablere Arkitektenes hus som både en trygg kapitalplassering for eierne og en relevant, synlig og åpen arena for arkitektur. Avkastningen skal dermed være både økonomisk (i form av økte leieinntekter og mulighet for utbytte) og samfunnsmessig (i form av økt synlighet, tilgjengelighet og faglig styrke).

2. Økonomi (kalkyler)

Herunder følger supplerende informasjon til de vedlagte kalkylene. Hensikten er å forklare og kontekstualisere materialet, samt å vise hvordan tallene relaterer seg til prosjektet som helhet.

Det er i hovedsak fire elementer som er viktig for økonomien i eiendomsselskapet.

1. Inntekter
2. Løpende driftskostnader (forvaltning, vedlikehold osv.)
3. Finansiering
4. Investeringer (byggekost)

2.1 Inntekter

Inntektene i eiendomsselskapet er leieinntekter fra faste langsiktige leiekontrakter. Det vil bli stilt sikkerhet for leieinntektene. Det gjør inntektene forutsigbare. Ved å flytte virksomheten knyttet til kortidsutleie av kontorer og utleie til arrangementer man i dag har internt i eiendomsselskapet ut i et eget aktivitetsselskap, vil eiendomsselskapet ha en langsiktig kontrakt med forutsigbar leieinntekt.

For at prosjektet skal være robust vil det bli tatt høyde for at en eller flere leietakere frafaller i kontraktperioden. Beliggenheten gjør at det er overveiende sannsynlig at man får leid ut i hvert fall på korte kontrakter innen relativt kort tid. Dette er gjort i praksis i en årrekke. Dette reduserer risikoen for manglende husleie over tid.

Det er innhentet analyser fra Arealstatistikk AS for leiepriser i området. Det gir stor sikkerhet for hva oppnåelig markedspris er.

2.2 Løpende driftskostnader

Løpende driftskostnader er estimert på erfaringstall fra hhv. eiendommen, SAJA Eiendoms erfaring fra andre eiendommer samt Newsecs årlige rapport om eierkostnader og felleskostnader. Det er forventet at løpende vedlikehold inngår i budsjettet.

2.3 Finansiering

Investering i oppgradering og utbedring av vedlikeholdsetterslep er planlagt finansiert med lån i bank. Det er sonert hos Nordea, Handelsbanken og DNB som alle er positive til å yte lån. Det kan forventes at låneutmåling blir på maksimalt 60%, men at det anbefales å begrense det til 50%.

Det er innhentet en verdivurdering og forhåndstakst våren 2025 som indikerer en markedsverdi på ca 115 MNOK, slik bygget fremstår i dag. Verdien av bygget er helt avhengig av leienivået man oppnår.

For å redusere risiko for økte kostnader som følge av renteøkninger anbefales det å sikre lånet ved å inngå SWAP-avtaler på minimum 5 år. I dagens marked vil samlet rentebelastning ligge på ca 5,5%. Det vil gi forutsigbarhet for rentekostnadene. Ved et lån på 50 MNOK vil rentene ligge på ca 2,5-3 MNOK pr år. Det anbefales å nedbetale over 25 år. Årlige kostnader vil da ligge på ca 4-5 MNOK til renter og avdrag. De vil avta over tid som følge av nedbetaling av gjelden. For å gi prosjektet og eierne god likviditet foreslås det å fremforhandle avdragsfrihet på 1-3 år.

2.4 Investeringer (Byggekostnad, prosjektering o.l)

Det er gjort et stort arbeid i å kalkulere prosjektet. Både en generisk totalrehabilitering, men også en mer spisset kalkulering basert på faktisk bruk. Den siste kalkylen er ennå ikke ferdigstilt, men det er realistisk å tro at eiendommen kan settes i god utleibarstand innenfor en ramme på 30-50 MNOK. Det anbefales å dele det opp i en trinnvis prosess. Det anbefales å gjennomføre dette i en form for byggherrestyrt delentreprise. Det gir stor påvirkningsmulighet og kontroll for byggherre. Man er heller ikke forpliktet til å gjennomføre alle trinnene.

2.5 Avkastning

Kalkylen for "Best Guess" viser en positiv kontantstrøm på ca 3,5 MNOK (ca 4 MNOK i gjennomsnitt over 10 år). Etter avdrag på 2 MNOK årlig gir det en utbyttekapasitet på ca 2 MNOK årlig fra eiendomsselskapet.

Dersom renten faller vil utbyttekapasiteten øke som følge av reduserte rentekostnader. En lavere rente vil også medføre økt verdi på eiendommen. Det er forventet at rentenivået i løpet av de nærmeste årene gradvis vil falle.

Dersom eiendommen selges slik den fremstår i dag, vil man sitte igjen med ca 100 MNOK i egenkapital. Det gir en utdelingskapasitet på ca 2,5% årlig.

Kalkyle - Best Guess - Utleie til husets faste organisasjoner samt aktivitetsselskap

Dette alternativet forutsetter at det inngås leiekontrakter til en gjennomsnittlig markedsleie. Arealstatistikk AS har utført analyser i både 2022 og 2025, som viser at gjennomsnittlig leiepris ligger på ca 3.500 kr/kvm/år. Det er lagt til grunn en total belåning på 50 MNOK.

Det er lagt til grunn 6% rente. Dersom Norges Bank har rett i at renten vil falle i løpet av de nærmeste årene, vil det gi større utbyttekapasitet og økt verdi på eiendommen. Eksempelvis vil et rentefall på 1%-poeng gi ca 500.000,- kr årlig økt utbyttekapasitet. Dersom yielden også faller med 1%-poeng vil byggets markedsverdi øke fra 155 MNOK til ca 200 MNOK.

Etter oppussing vil man kunne forvente et årlig utbytte på ca 2 MNOK. Gevinsten ved et evt. salg etter oppussing kan forventes å ligge på ca 50 MNOK.

Arkitekturhuset

Best Guess

Nøkkeltall

• Leie år 1	7,5 MNOK
• Kontantstrøm 10 år	45 MNOK
• Eierkostnad	0,5 MNOK
• Mulig årlig utbytte	2 MNOK
• Lån	50 MNOK
• Årlig avdrag	2 MNOK
• Markedsverdi as-is	100 MNOK
• Yield	4,5 %
• Eiendomsverdi	155 MNOK
• KPI	2 %
• Rente (inkl margin)	6 %
• Total kostnad rehab	ca 50 MNOK
• Kostnad rehab pr kvm	ca 25.000 NOK

Forutsetninger

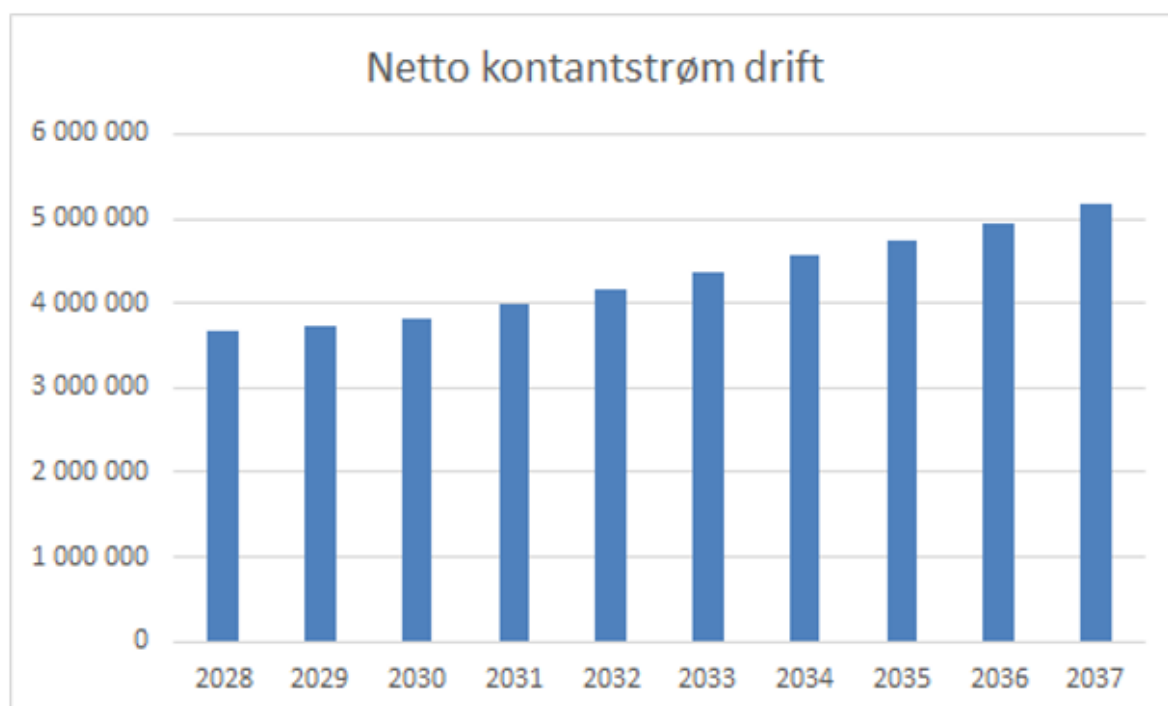
- Eiendommen utvikles til å kunne huse Arkitektens hus og dagens leietakere
- Ikke full totalrehabilitering
- Markedsleie (gjennomsnittlig) i alle areal
- Mva-pliktige leietakere
- Leiepotensiale antas å være høyere dersom eiendommen utvikles for å realisere fullt økonomisk potensial
- Alle tall eks mva
- Finansiering i bank
- Byggekost innenfor en ramme på 50 mill

Kontantstrøm	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Sum	Snitt
Leieinntekter	7 573 600	7 573 600	7 725 072	7 879 573	8 037 165	8 197 908	8 361 866	8 529 104	8 699 686	8 873 679	9 051 153	82 928 807	8 292 881
Felleskostnader - inn	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Felleskostnader - ut	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Eierkostnader	502 900	502 900	512 958	523 217	533 682	544 355	555 242	566 347	577 674	589 228	601 012	5 506 615	550 661
Netto leieinntekter (EBITDA)	7 070 700	7 070 700	7 212 114	7 356 356	7 503 483	7 653 553	7 806 624	7 962 757	8 122 012	8 284 452	8 450 141	77 422 192	7 742 219
Renteinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentekostnader	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	2 880 000	2 760 000	2 640 000	2 520 000	2 400 000	2 280 000	2 160 000	26 640 000	2 664 000
Skatt	411 554	411 554	478 745	543 197	631 653	718 024	802 592	885 611	967 313	1 047 908	1 127 585	7 614 182	761 418
Netto kontantstrøm drift	3 659 146	3 659 146	3 733 369	3 813 159	3 991 831	4 175 529	4 364 032	4 557 145	4 754 698	4 956 544	5 162 556	43 168 011	4 316 801
Rehabilitering eks mva	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mva rehabilitering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto kontantstrøm investering	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opptak av langsiktig gjeld	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	0	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	16 000 000	1 600 000
Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbytte/Konsernbidrag	0	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	20 000 000	2 000 000
Netto kontantstrøm finansiering	50 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-36 000 000	-3 600 000
Netto endring i likvide midler	3 659 146	1 659 146	1 733 369	-186 841	-8 169	175 529	364 032	557 145	754 698	956 544	1 162 556	7 168 011	716 801

Best Guess

KPI 2,0 %

Leietaker	Mva	Areal	Pris pr kvm	2027
Arkitekturens hus	100 %	1 160	3 500	4 060 000
Kontor høy standard	100 %	600	3 750	2 250 000
Kontor normal standard	100 %	300	3 500	1 050 000
Kontor Sekundærareal	100 %	80	2 670	213 600
Parkering	100 %	0		
Sum		2 140		7 573 600



Kalkyle - Bygget leid ut til høyest oppnåelig leiepriser i dagens marked

Dette alternativet har maksimalt leienivå. Det betyr at oppussingen må bli veldig omfattende. Det er lagt til grunn en total belåning på 80 MNOK. Man må sannsynligvis finne nye leietakere til alle arealer.

Utbyttekapasiteten er beregnet til å bli lavere enn for det foreslåtte alternativet. Det skyldes høyere belåning som gir økte rentekostnader og høyere årlig avdrag. Det gir mindre fri kontantstrøm som kan avsettes til utbytte.

Risikoen i oppgraderingen er større blant annet på grunn av mer omfattende oppussing. Det må finnes nye leietakere, og man kan sannsynligvis ikke gjennomføre prosjektet i faser. Dette alternativet anbefales ikke, men er satt opp for å vise effekten av maksimal leie og maksimal oppussing.

Arkitektens hus

Høy leie

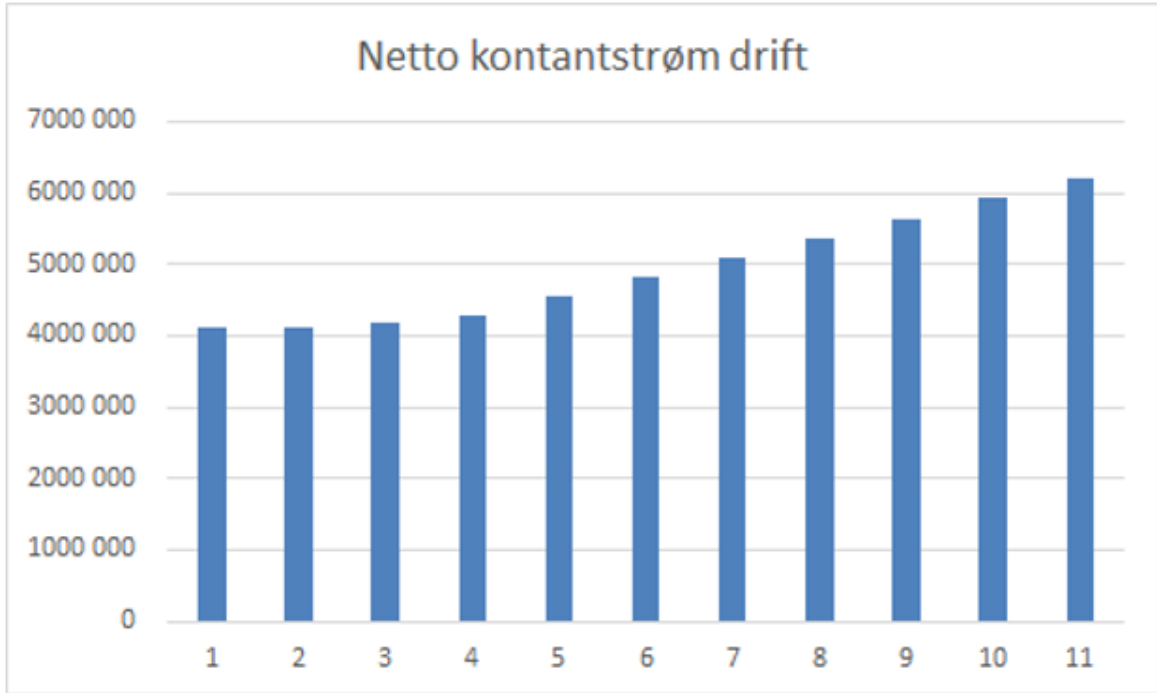
Nøkkeltall

• Leie år 1	9,6 MNOK
• Eierkostnad	0,5 MNOK
• Mulig årlig utbytte	1 MNOK
• Lån	80 MNOK
• Årlig avdrag	3,2 MNOK
• Markedsverdi as-is	100 MNOK
• Yield	4,5 %
• Eiendomsverdi	ca 200 MNOK
• KPI	2 %
• Rente (inkl margin)	6 %
• Total kostnad rehab	80 MNOK
• Kostnad rehab pr kvm	ca 35.000 NOK

Forutsetninger

- Eiendommen utvikles til fullt kommersielt bruk
- Markedsleie i øvre sjikt i alle areal
- Mva-pliktige leietakere
- Leiepotensiale tatt helt ut
- Alle tall eks mva
- Finansiering i bank

Kontantstrøm	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Sum	Snitt
Leieinntekter	9 630 000	9 630 000	9 822 600	10 019 052	10 219 433	10 423 822	10 632 298	10 844 944	11 061 843	11 283 080	11 508 741	105 445 813	10 544 581
Felleskostnader - inn	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Felleskostnader - ut	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Eierkostnader	502 900	502 900	512 958	523 217	533 682	544 355	555 242	566 347	577 674	589 228	601 012	5 506 615	550 661
Netto leieinntekter (EBITDA)	9 127 100	9 127 100	9 309 642	9 495 835	9 685 752	9 879 467	10 077 056	10 278 597	10 484 169	10 693 852	10 907 729	99 939 199	9 993 920
Renteinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentekostnader	4 800 000	4 800 000	4 800 000	4 800 000	4 608 000	4 416 000	4 224 000	4 032 000	3 840 000	3 648 000	3 456 000	42 624 000	4 262 400
Skatt	218 158	218 158	310 752	399 325	526 606	650 800	772 306	891 489	1 008 676	1 124 167	1 238 233	7 140 511	714 051
Netto kontantstrøm drift	4 108 942	4 108 942	4 198 890	4 296 510	4 551 145	4 812 667	5 080 750	5 355 108	5 635 493	5 921 685	6 213 497	50 174 687	5 017 469
Rehabilitering eks mva	80 958 248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mva rehabilitering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto kontantstrøm investering	80 958 248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opptak av langsiktig gjeld	80 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	0	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	25 600 000	2 560 000
Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbytte/Konsernbidrag	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	10 000 000	1 000 000
Netto kontantstrøm finansiering	80 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-35 600 000	-3 560 000
Netto endring i likvide midler	3 150 694	3 108 942	3 198 890	96 510	351 145	612 667	880 750	1 155 108	1 435 493	1 721 685	2 013 497	14 574 687	1 457 469



Kalkyle - Bortfall av leieinntekter

Dette alternativet er satt opp for å vise konsekvensene av en betydelig reduksjon i husleie. Det er lagt til grunn at aktivitetsselskapet ikke klarer forpliktelsene i kontrakten. Det oppstår 1 års ledighet og man må gjøre leietakertilpasninger på ca 2,5 MNOK for å få inn en ny leietaker på samme leienivå.

Analysen viser at eiendomsselskapet tåler denne belastningen under forutsetning av at man ikke betaler ut utbytte til eierne de første to årene. Alle leieforholdene vil sikres med garantier/depositum fra leietakerne.

Arkitekturhuset

Lav (Basert på best guess)

Nøkkeltall

• Leie år 1	7,5 MNOK
• Eierkostnad	0,5 MNOK
• Mulig årlig utbytte	1 MNOK
• Lån	50 MNOK
• Årlig avdrag	2 MNOK
• Markedsverdi as-is	100 MNOK
• Yield	4,5 %
• Eiendomsverdi	ca 150 MNOK
• KPI	2 %
• Rente (inkl margin)	6 %
• Total kostnad rehab	50 MNOK
• Kostnad rehab pr kvm	ca 25.000 NOK

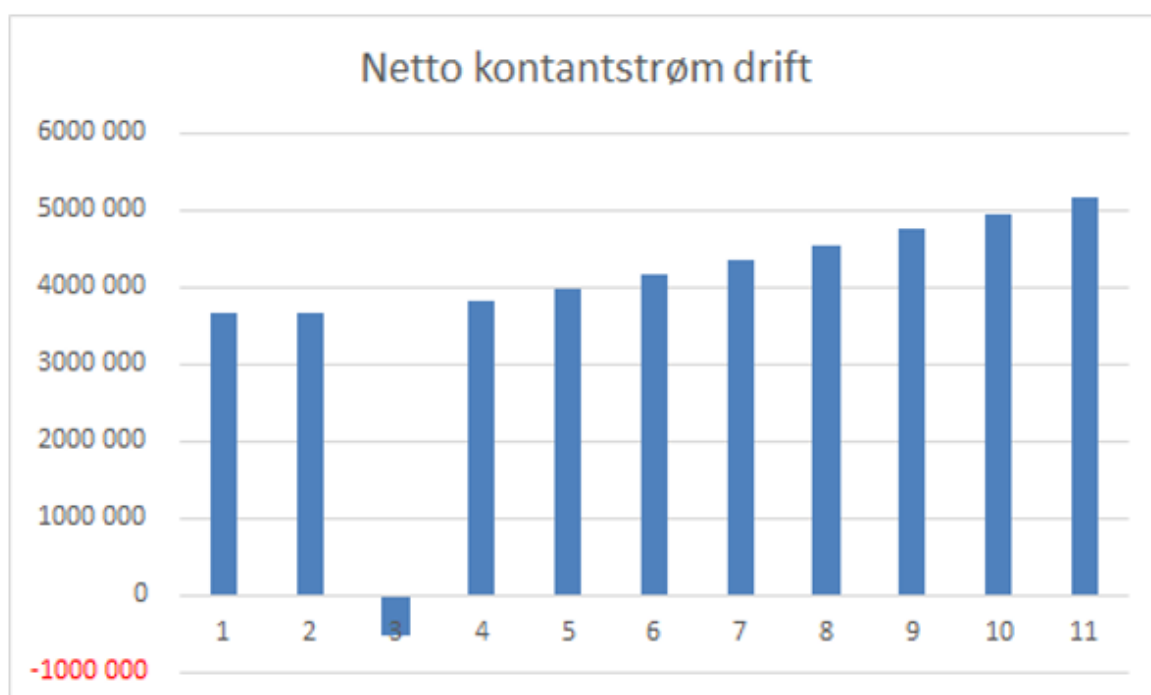
Forutsetninger

- Samme forutsetninger som Best guess
- Aktivitetsselskapet feiler og det oppstår ledighet
- Ett års ledighet
- Antar moderate leietakertilpasninger
- Ca 2.000 kr/kvm i leietakertilpasninger
- Ca 2,5 mill i leietakertilpasning

Kontantstrøm	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Sum	Snitt
Leieinntekter	7 573 600	7 573 600	3 583 872	7 879 573	8 037 165	8 197 908	8 361 866	8 529 104	8 699 686	8 873 679	9 051 153	78 787 607	7 878 761
Felleskostnader - Inn	1 177 000	1 177 000	600 270	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 287 552	1 228 755
Felleskostnader - ut	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Eierkostnader	502 900	502 900	512 958	523 217	533 682	544 355	555 242	566 347	577 674	589 228	601 012	5 506 615	550 661
Netto leieinntekter (EBITDA)	7 070 700	7 070 700	2 470 644	7 356 356	7 503 483	7 653 553	7 806 624	7 962 757	8 122 012	8 284 452	8 450 141	72 680 722	7 268 072
Renteinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentekostnader	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	2 880 000	2 760 000	2 640 000	2 520 000	2 400 000	2 280 000	2 160 000	26 640 000	2 664 000
Skatt	411 554	411 554	0	543 197	631 653	718 024	802 592	885 611	967 313	1 047 908	1 127 585	7 135 437	713 544
Netto kontantstrøm drift	3 659 146	3 659 146	-529 356	3 813 159	3 991 831	4 175 529	4 364 032	4 557 145	4 754 698	4 956 544	5 162 556	38 905 286	3 890 529
Rehabilitering eks mva	50 000 000	0	2 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	2 500 000	250 000
Mva rehabilitering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto kontantstrøm investering	50 000 000	0	2 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	2 500 000	250 000
Opptak av langsiktig gjeld	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	0	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	16 000 000	1 600 000
Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbytte/Konsernbidrag	0	0	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	10 500 000	1 050 000
Netto kontantstrøm finansiering	50 000 000	0	0	-3 000 000	-3 000 000	-3 000 000	-3 500 000	-3 500 000	-3 500 000	-3 500 000	-3 500 000	-26 500 000	-2 650 000
Netto endring i likvide midler	3 659 146	3 659 146	-3 029 356	813 159	991 831	1 175 529	864 032	1 057 145	1 254 698	1 456 544	1 662 556	9 905 286	990 529

Lav (Best guess feiler)

Leietaker	Mva	Areal	Pris pr kvm	KPI	2,0 %	2,0 %	2,0 %
				2027	2028	2029	
Arkitekturens hus	100 %	1 160	3 500		4 060 000		4 224 024
Kontor høy standard	100 %	600	3 750		2 250 000	2 295 000	2 340 900
Kontor normal standard	100 %	300	3 500		1 050 000	1 071 000	1 092 420
Kontor Sekundærareal	100 %	80	2 670		213 600	217 872	222 229
Parkering	100 %						
Sum		2 140			7 573 600	3 583 872	7 879 573



Kalkyle - Dagens situasjon

Man eier bygget i dag og det er i drift med løpende inntekter, kostnader og vedlikeholdsbehov. Byggene har et etterslep på vedlikehold og utbedringer må gjøres. Det er lagt til grunn at man kun utfører vedlikehold og ikke en standardheving som gir grunnlag for økt leie.

Antakelsen er at man ender opp med en belåning på 20 MNOK. Det gir en utbyttekapasitet på ca 1 MNOK.

De seneste årene har det blitt utført veldig mange utredninger. Flere tekniske tilstandsrapporter, verdivurderinger, byggkostsanalyser, mulighetsstudier osv. Kostnadene til dette er belastet eiendomsselskapet. Det har medført at det ikke har vært fri kontantstrøm til utbytte.

Alternativ 0

Dagens situasjon

Nøkkeltall

• Leie år 1	3,5 MNOK
• Eierkostnad	0,5 MNOK
• Mulig årlig utbytte	1 MNOK
• Lån	20 MNOK
• Årlig avdrag	0 MNOK
• Markedsverdi as-is	100 MNOK
• <u>Yield</u>	4,5 %
• Eiendomsverdi	ca x MNOK
• KPI	2 %
• Rente (inkl margin)	6 %
• Total kostnad <u>rehab</u>	20 MNOK
• Kostnad <u>rehab</u> pr kvm	ca 10.000 NOK

Forutsetninger

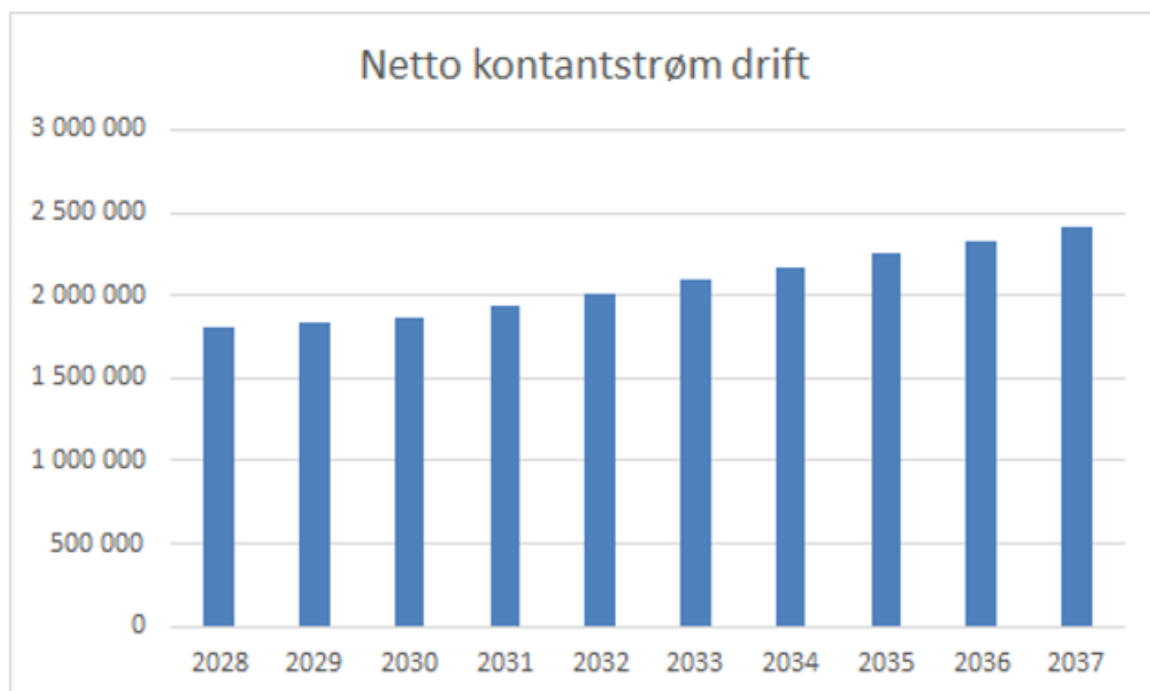
- Eiendommen settes i stand
- Det etableres driftsselskap for å skape Arkitekturens hus
- Markedsleie ifht nivå på oppussing i alle areal
- Mva-pliktige leietakere
- Leiepotensiale antas å være høyere dersom eiendommen utvikles for å realisere fullt økonomisk potensial
- Alle tall eks mva
- Finansiering i bank
- Bygge kost ca 20 mill

Kontantstrøm	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Sum	Snitt
Leieinntekter	3 690 000	3 690 000	3 763 800	3 839 076	3 915 858	3 994 175	4 074 058	4 155 539	4 238 650	4 323 423	4 409 892	40 404 470	4 040 447
Felleskostnader - inn	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Felleskostnader - ut	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Eierkostnader	502 900	502 900	512 958	523 217	533 682	544 355	555 242	566 347	577 674	589 228	601 012	5 506 615	550 661
Netto leieinntekter (EBITDA)	3 187 100	3 187 100	3 250 842	3 315 859	3 382 176	3 449 820	3 518 816	3 589 192	3 660 976	3 734 196	3 808 880	34 897 856	3 489 786
Renteinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentekostnader	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 152 000	1 104 000	1 056 000	1 008 000	960 000	912 000	864 000	10 656 000	1 065 600
Skatt	173 162	173 162	210 065	245 031	288 846	331 154	372 139	411 968	450 792	488 747	525 956	3 497 861	349 786
Netto kontantstrøm drift	1 813 938	1 813 938	1 840 777	1 870 827	1 941 330	2 014 665	2 090 677	2 169 224	2 250 184	2 333 449	2 418 923	20 743 995	2 074 399
Rehabilitering eks mva	20 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mva rehabilitering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto kontantstrøm investering	20 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opptak av langsiktig gjeld	20 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	0	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	6 400 000	640 000
Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbytte/Konsernbidrag	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	10 000 000	1 000 000
Netto kontantstrøm finansiering	20 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-16 400 000	-1 640 000
Netto endring i likvide midler	1 813 938	813 938	840 777	70 827	141 330	214 665	290 677	369 224	450 184	533 449	618 923	4 343 995	434 399

Alternativ 0

KPI 2,0 %

Leietaker	Mva	Areal	Pris pr kvm	2027
Arkitektens hus	100 %	1 160	1 150	1 334 000
Kontor høy standard	100 %	600	2 200	1 320 000
Kontor normal standard	100 %	300	2 200	660 000
Kontor Sekundærareal	100 %	80	2 200	176 000
Parkering	100 %			200 000
Sum		2 140		3 690 000



DEL 2 - Rehabilitering

3. Overordnet beskrivelse

Det er ikke blitt gjennomført løpende vedlikehold av bygningsmassen, og besøkende og arbeidstakere er kjent med åpenbare mangler som blant annet vannlekkasje fra taket i storsalen, dårlig isolasjon og mye trekk. Det er heller ikke blitt gjort tiltak for å gjøre bygningsmassen universelt tilgjengelig. I 2023 ble det gjennomført en tilstandsanalyse som avdekket et stort vedlikeholdsetterslep. I etterkant har undersøkelser også påvist asbest flere steder.

Det er blitt gjennomført en grundig prosess for å avklare ønsker og behov fra NAL og OAF. Arkitektenes hus skal ikke bare tilby gode arbeidsplasser, men målet er å etablere faglige og sosiale møteplasser og publikumsaktiviteter som har lav terskel for deltakelse på tvers av fysiske og sosiokulturelle barrierer.

Prosjektet innebærer en skånsom rehabilitering av bygningsmassen, med presise tiltak enkelte steder, mens andre deler beholdes tilnærmet som i dag. Bygningene gjøres tilgjengelig med løfteplattform/heis i Hovedbygget og Paviljongen. Det vil gjøres tiltak for å utbedre brannsikkerheten, som i dag er mangelfull. Det vil også gjøres tiltak for å energioptimalisere byggene ved å rehabilitere vinduer og innføre et luftesystem for naturlig ventilasjon.

Prosjektet innebærer en utvidelse og oppgradering av storsalen for økt kapasitet til egne arrangementer og eksternt utleie. Videre vil bakgården transformeres fra parkeringsplass til "torg" og hage, og Paviljongen vil få plass til utadrettet program (café/bokhandel/utstilling) i førsteetasjen.

Prosjektet ønskes gjennomført som et Futurebuilt-prosjekt, og visjonen for rehabiliteringen er å skape et forbildeprosjekt for revitalisering av vernede bygninger gjennom ny bruk og små, spesifikke oppgraderinger. Det er blitt signert en intensjonsavtale med FutureBuilt og PBE, som legger til rette for en videreføring av samarbeidet i neste fase.

Det aktuelle forslaget er en optimalisering av prosjektet som ble rammesøkt, og som lå til grunn ved behandling av saken ved RS-møtet i juni 2025. Endringene innebærer en generell optimalisering med mål om å bevare de delene av prosjektet som anses å ha størst verdi for å forløse potensialet i bygningsmassen for arbeidsplasser og for utadrettet virksomhet. Rammesøknaden er per dags dato til behandling hos PBE, og det forventes endelig avklaring på denne innen kort tid. Det må sendes inn endringssøknad til PBE i forbindelse med detaljprosjekteringen.

4. Liste over tiltak

Under følger en punktliste over tiltak inndelt etter bygg. Se vedlegg for tegninger av prosjektet. Dette er en optimalisert versjon av prosjektet som er blitt rammesøkt, og det er derfor avvik fra byggesak.

Rehabiliteringsprosjekter er uforutsigbare, og det vil kunne avdekkes forhold som gjør at man må prioritere mellom tiltak underveis. Listen under er derfor et utgangspunkt for prosjektet, med tiltak som vi har vurdert vil gi økt verdi, men byggekomiteen vil jobbe med optimalisering underveis i detaljprosjektering og byggefase.

Josefines gate 32 / Paviljongen:

- Male utvendige overflater
- Etablering av utvendig trapp som mangler i dag ved eks. ytterdør mot øst (rømningstrapp)
- Vinduer: verneverdige males og istandsettes
- Ny solavskjerming etter behov
- El: nødvendig oppgradering av elektrisk anlegg, med utskifting av underfordelinger og belysning
- Nytt brannvarslingsanlegg
- Varme: utskifting av eksisterende varmepaneler. Elektrisk oppvarming og varmepumper (luft til luft)
- Ventilasjon (etablere ventilasjon og tekniske rom, dimensjonert for kafé)
- Løfteplattform
- Legge om trapp til underetasjen, som følge av plassering av løfteplattform
- Nye toalettfasiliteter i kjeller og toppetasjen
- Malte innvendige overflater etter behov
- Fettutskiller og vann og avløp forberedt for kafé
- Veggåpninger i plan 1 (utsparinger)

Josefines gate 34 / Hovedbygget og Mellombygget:

- Utbedring av lekkasje og omteking av tak (mellombygget)
- Etablere ny rømningsvei iht. nytt brannkonsept
- Asbestsanering i toppetasjen
- Asbestsanering rørføring i kjeller
- Yttervegger: utbedring av puss som flasser og sålebenker i første etasje
- Vindu: verneverdige males og istandsettes
- Ny solavskjerming etter behov
- El: nødvendig oppgradering av elektrisk anlegg, med utskifting av underfordelinger og belysning
- Nytt brannvarslingsanlegg
- Varme: elektrisk oppvarming
- Ventilasjon: Windowmaster
- Heis fra kjeller til loft
- Ny rampe for UU-tilgang til heis
- Nye toalettfasiliteter og ansattgarderober i kjeller
- Malte innvendige overflater etter behov

- Heving av tak i foaje (mellombygget)
- Utvidelse av fasaden på mellombygget mot Josefines gate
- Etablering av nytt midtrom med tekjøkken i hovedetasjer
- Døråpninger mellom hovedrommene i planen utvides (utsparing og innsetting av nye, tofløyede dører)
- Riving av vegger fra eksisterende cellekontor og midtrom, og etablering av nytt kontorlandskap og møte- og stillerom på loftet

Josefines gate 34 / Storsalen og Bakgårdsbygget:

- Tak utbedres
- Asbestsanering av vegger i salen
- Malte innvendige flater
- Rehabilitering av vindu (males og istandsettes)
- Windowmaster-ventilering av storsalen
- El: nødvendig oppgradering av elektrisk anlegg, med utskifting av underfordelinger og belysning
- Nytt brannvarslingsanlegg
- Utvidelse av salen (tilbygg, nye vegger, tak og gulv)
- Ny teknikk (lys og lyd) i storsalen

Utomhus:

- Overvannshåndtering
- Fjerne asfalt og planere foran storsalen
- Opparbeide forplass, inngang fra gaten og plass foran storsalen med delvis permeabel belegning
- Opparbeide randzonevegetasjon og en hage i den sydligste delen av bakgården, med trær, beplantning og sykkelparkering
- Lys
- Utbedre støttemur mot nabotomt

5. Økonomi


Det reviderte forprosjektet er vesentlig redusert fra det opprinnelige konkurranseforslaget, og har en foreløpig antatt kostnad på 57 millioner eks.mva. Kalkylen må derfor ses på som et budsjett for nåværende forslag, men byggekomiteen vil arbeide med denne gjennom utviklingen av detaljprosjektet, for å redusere kostnadene underveis. En faset gjennomføring av prosjektet vil gjøre det mulig å optimalisere løsninger, holde kontroll på investeringene, og gir rom for nedskaleringer dersom det oppstår uforutsette kostnader.

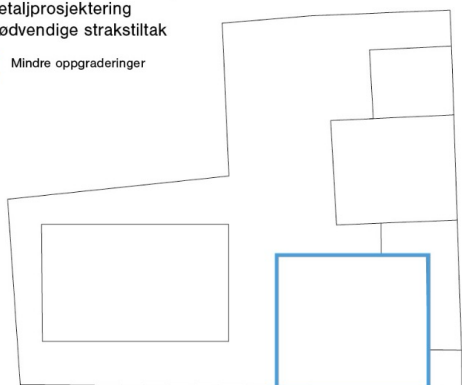
6. Fremdriftsplan

Prosjektet kan gjennomføres trinnvis, slik at det er mulig å optimalisere byggeprosjektet med tanke på kostnader underveis. En trinnvis gjennomføring gjør det også mulig for leietakere å bli værende gjennom hele prosessen. Planen under er et utgangspunkt som sikter seg inn på ferdigstilling i løpet av 2028, gitt at det blir gjort vedtak om igangsetting, byggelån, kontrahering og detaljprosjekt i løpet av 2026.

Fase 1 2026

- Vedtak om igangsetting
- Byggelån + Kontrahering
- Detaljprosjektering
- Nødvendige strakstiltak

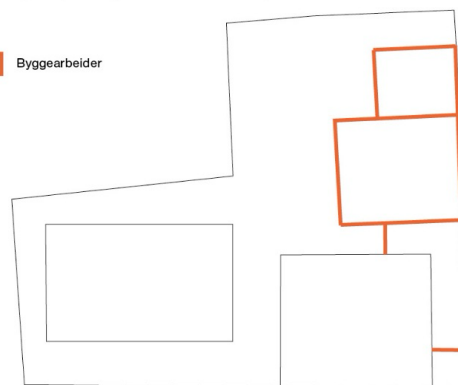
 Mindre oppgraderinger



Fase 2 Vår 2027

- Sal + Bakgårdsbygg + Mellombygg
- Bakgård (terreng, støttemurer, m.m.)

 Byggearbeider

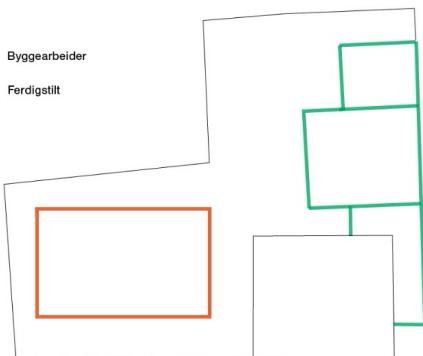


Fase 3 Høst 2027

- Paviljong

 Byggearbeider

 Ferdigstilt

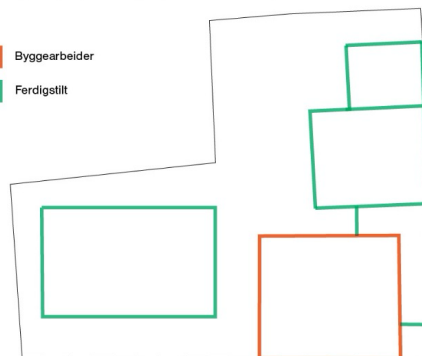


Fase 4 Vår 2028

- Hovedbygg
- Bakgård (beplantning, sykkelskur, m.m.)

 Byggearbeider

 Ferdigstilt



Figur 4. Oversikt over foreslått fremdriftsplan.

DEL 3 - “Arkitekturens hus”

7. Overordnet beskrivelse av visjonen

Ambisjonen er å utvikle Josefines gate 32 + 34 til et Arkitekturens Hus – en uavhengig arena og møteplass som rommer en kritisk, kreativ og reflektert diskusjon av arkitektur og by- og stedsutvikling. Samtalen om det offentlige rommets form og funksjon angår alle. I dag kan Arkitektenes hus oppleves som nokså lukket for et allment publikum. Ambisjonen er å invitere inn til et åpent og levende Arkitekturens Hus, der alle arkitekturinteresserte er velkomne. Målet er å bli en inkluderende arena som gir rom for alle stemmer på tvers av fysiske og sosiokulturelle barrierer, hvor det er installasjoner, utstillinger, formidling, forelesninger, fagprat og sosiale sammenkomster. Der det er gode arbeidsplasser for fagorganisasjonene, med fremtidsrettede fleksible arealer for arbeid og innovative tekniske løsninger.

Visjonen er at Arkitekturens Hus skal være en ambisiøs arkitekturarena for Oslo og hele landet: En inviterende og inspirerende møteplass som samler medlemmer, bransje og alle som er nysgjerrige på arkitektur. Her skal arkitektenes og arkitekturens rolle for samfunnet og for fremtiden synliggjøres. Med faglig innhold av høyeste kvalitet, skal huset være uunnværlig for alle våre medlemmer og andre med tilknytning til eller interesse for faget.

8. Ny enhet – “Arkitektenes Hus Aktivitet AS”

For å nå denne målsettingen anbefaler styret å etablere en egen enhet med formål om servering og formidling, løstrevet fra andre programmerende leietakere (NAL, OAF, NIL, NLA etc...).

Enheten kan etableres enten som en forening eller som et selskap. Det er fordeler og ulemper med begge organisasjonsformene, men prosjektet anbefaler å etablere et nytt aksjeselskap med formål om fremleie av lokaler, servering og formidling.

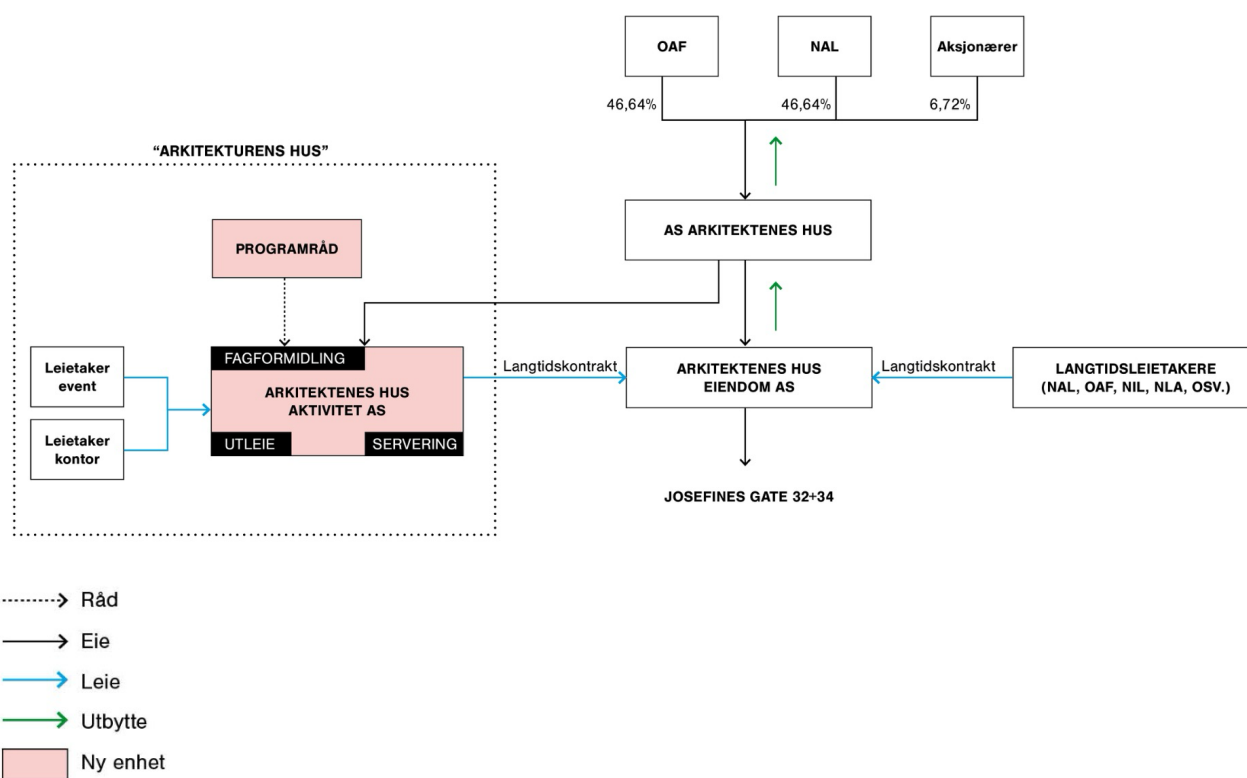
Dersom enheten organiseres som en forening er det en medlemsstyrt organisasjon som har som formål å fremme en felles interesse. Foreningen har ingen eiere. Medlemmene styrer foreningen gjennom et årsmøte. En fordel med en forening er at det *kan* være tilskuddsordninger som bare er tilgjengelige for foreninger. Ulempen kan være at initiativtakerne (NAL/OAF) ikke har kontroll på retningen til foreningen og at en oppløsning også kan være komplisert.

Når enheten organiseres som et selskap, vil en fordel være at det vil kunne inngå i selskapsstrukturen til AS Arkitektenes Hus. Man kan tenke seg flere eiere, men at NAL/OAF sammen besitter majoritetsaksjene (>50%). Man kan etablere et selskap med ideelle formål, og på den måten være aktuell for støtteordninger. En annen fordel er at det er svært enkelt å oppløse et selskap dersom dette skal vise seg nødvendig. Den nye enheten blir leietaker på lik linje som andre leietakere.

Programkomitéen har i sitt arbeid undersøkt ulike scenarier med ulik grad av eierskap, driftsmodeller og risikobilder.

Ved å etablere et eget aktivitetsselskap med et tilhørende programråd, vil "Arkitektens Hus" (forstått som husets offentlige tilbud – arrangementer, servering og kontorhotell) skilles ut fra eiendomsselskapet. Dette vil sikre leieinntekter til eiendomsselskapet og muligheter for utbytte oppover til eierne (NB – dette krever vedtektsendring i AS Arkitektens Hus), i tillegg til å tydeliggjøre ansvarsområder for henholdsvis eiendomsdrift og ekstern formidling.

Programkomitéens anbefaling er å holde ansvaret for servering innenfor det nye aktivitetsselskapet, snarere enn å inngå avtale med en ekstern driver/tredjepart. Dette kan oppnås med ansettelse av en daglig leder og samarbeidsavtaler med eksterne leverandører. Dette er en tydelig anbefaling fra alle innhentede rådgivere, som dreier seg både om å beholde kontroll over husets innhold og identitet, og om å kapitalisere på utleie til arrangement.



Figur 5. Foreslått organisasjonsstruktur som viser ansvarsområder for nytt aktivitetsselskap.

Det anbefales videre at det nye aktivitetsselskapet har et eget styre som en balansert motvekt til eiendomsselskapet, slik at selskapenes respektive interesser kan ivaretas. Omfanget av programrådets funksjon og mandat besluttes av styret i Arkitektens Hus Aktivitet AS.

9. Økonomi i aktivitetsselskapet

Målet med prosjektet er å etablere en økonomisk bærekraftig modell som både sikrer forutsigbare leieinntekter til Arkitektenes Hus Eiendom AS (AHE AS) og samtidig skaper et levende og åpent "Arkitektens Hus" med sterk faglig og publikumsrettet profil. Strategien bygger på et tydelig skille mellom eiendomsforvaltning og innholds-/driftsansvar, der Arkitektenes Hus Aktivitet AS utgjør den sentrale operative enheten. Aktivitetsselskapet vil inngå en langsiktig markedsmessig leiekontrakt på lik linje med andre langsiktige leietakere i bygget.

Strategien bygger på flere uavhengige, men komplementære inntektskilder:

- Inntekter kontorhotell (korttidskontrakter til små kontorfellesskap eller enkeltplasser, som kan justeres i omfang)
- Arrangementer i storsalen og øvrige rom (gir potensielt høyere, men mer variable inntekter; støttes av serveringsdrift)
- Servering (kombinerer publikumstilbud med direkte inntekter, delvis subsidiert av fremleieinntektene)

Denne kombinasjonen av utleie til kontorhotell og andre inntektskilder fra arrangementer gir en balansert risikoprofil.

Kalkylene viser et samlet overskudd på ca 2,5 MNOK etter betalt husleie til eiendomsselskapet. Det gir rom for å ansette en administrasjon og likevel ha overskudd i virksomheten. Kalkylene for kafe og selskapslokaler er utarbeidet av Runar Eggesvik i samarbeid med Andreas Kittelsen (Daglig leder på Blå). Kalkyle for kontorhotell er utarbeidet av SAJA, som driver kontorhotell på flere lokasjoner i Oslo. Det er også erfaringstall fra eiendommen, både på leiepriser for kontorhotell, men også for utleie av Salen til kurs og selskapslokaler.

FORKLARING OG (3) SAMLET BUDSJETT

Det er laget tre budsjetter for driften av Arkitektenes Hus

1. STORSALEN er et rent utleiebudsjet, med salg kun under arrangement.
2. CAFEEN OG UTEAREAL basert på salgsinntekter pr. gjest og utleie.
3. SAMLET BUDSJETT for å fange opp samlede administrative utgifter.

Forskjellen på budsjett 1 og 2 er at man vet omtrent hvor mange som besøker Storsalen som kun er åpent etter avtale, mens cafe/ute er variabel. Det gir forutsigbar og lønnsom drift med kontroll på personale og varer.

Lønnskost Storsalen er estimert 24% mot Cafeen 28% (eksl. administrasjon)
Varekost Storsalen er 27% mot Cafeen 33% grunnet matservering og utvalg.
Andre kostnader er romslig for drift av begge avdelinger med 20%.

Begge budsjetter estimerer gjennomsnittlig salg pr. gjest avhengig av tre tidskategorier: helg, ukedag kveld og dagtid.
Budsjett 1 knytter salg opp mot til antall gjester på arrangement.
Det er lagt opp til meget forsiktede estimater av antall vs rommets kapasitet.

Budsjett 2 skiller leie og salg, med estimat over antall gjester i de forskjellige tidskategoriene, fordelt utover 42 uker. Her spiller både høytider, vær og booking inn, så estimatet er spredt jevnt ut over hver måned.

Obs: det er ikke medtatt noe lønnskost til booking eller administrasjon i noen av budsjettene. Det har vært vesentlig å isolere tallene for fysisk drift. Lønnskost er hhv 24% for Storsalen og 20.4% for Cafeen og uteserveringene. Budsjetteret resultat er på 2.462 M som er 20% av en omsetning på 12.268 M. Det gir solid økonomi og stor fleksibilitet til å ansette eller kjøpe nødvendige tjenester for booking og administrasjon.

SAMLET BUDSJETT 1 OG 2		
1. Storsalen	Leieinntekter	2 668 000
	Salgsinntekter	2 028 000
	Sum inntekter	4 696 000
2. Cafeen og ute	Leieinntekter	492 000
	Salgsinntekter	7 080 000
	Sum inntekter	7 572 000
Samlede inntekter		12 268 000

1. Storsalen	Husleie 25%	405 600
	Husleie 10%	266 800
	Lønnskost 24%	1 127 040
	Varekost 28%	608 400
Andre kostnader 25%		939 200
Sum kostnader		3 347 040
2. Cafeen og ute	Husleie 25%	98 400
	Husleie 10%	708 000
	Lønnskost 20,41%	1 546 012
	Varekost 33%	2 336 400
Andre kostnader 20%		1 514 400
Sum kostnader		6 203 212
Samlet husleie		1 478 800
Samlede utgifter		9 550 252

1. Storsalen	Årsresultat	1 347 965
2. Cafeen og ute	Årsresultat	1 114 767
Samlet resultat		2 462 731

PROSJEKTBILDER

AUGUST 2027

Kontorhotell - Leierapport

Ar	2027																	
Bygg	Josefines gate 32-34 (Paviljong + Bakgårdsbygget)																	
Etasje	U. +2. etg																	
FK a konto kr/kvm/år	400																	
FE a konto kr/kvm/år	150																	
Leieareal	450 BTA																	
Husleie kr/kvm/år	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339

Leietaker	Rom-ID	LEIE												Sum	
		Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember		
Kontor	J32.P0.03	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	71 400
Kontor	J32.P0.04	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	142 800
Kontor	J32.P0.05	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	71 400	
Kontor	J32.P0.06	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	71 400	
Møterom	J32.P0.07	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	48 000	
Kjøkken	J32.P1.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kjøkken	J32.P1.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kafe/kontor	J32.P1.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kafe/kontor	J32.P1.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kafe/kontor	J32.P1.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kafe	J32.P1.06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kafe	J32.P1.07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kafe - Hagestuen	J32.P1.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kontor	J32.P2.01	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	71 400	
Kontor	J32.P2.02	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	11 900	142 800	
Kontor	J32.P2.03	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	71 400	
Kontor	J32.P2.04	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	71 400	
Kontor	J32.P2.05	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	71 400	
Kontor	J32.P2.06	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	71 400	
Kontor	J32.P2.07	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950	71 400	
Flex-brukere (fast plass)	J32.P2.08	23 800	23 800	23 800	23 800	23 800	23 800	23 800	23 800	23 800	23 800	23 800	23 800	285 600	
Møterom	J34.B0.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Møterom	J34.B1.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kontor	J34.B2.02	35 700	35 700	35 700	35 700	35 700	35 700	35 700	35 700	35 700	35 700	35 700	35 700	428 400	
Flex-brukere (kun tilgang)	Medlemsskap	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000	
Sum leie		145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	1 750 200	
Leiesats		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
Brutto leie (leie, FK, FE, E)		145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	145 850	1 750 200	
A konto Felleskost		15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	180 000	
A konto Felles energi		5 625	5 625	5 625	5 625	5 625	5 625	5 625	5 625	5 625	5 625	5 625	5 625	67 500	
A konto FK-sum		20 625	20 625	20 625	20 625	20 625	20 625	20 625	20 625	20 625	20 625	20 625	20 625	247 500	
Husleie		125 225	125 225	125 225	125 225	125 225	125 225	125 225	125 225	125 225	125 225	125 225	125 225	1 502 700	

10. Støtteordninger

Det er avgjørende at prosjektet ikke er avhengig av eksterne tilskudd for å lykkes. Det legges vekt på en selv bærende økonomi som tåler lavt aktivitetsnivå. Men det utelukker ikke muligheten, og som en offentlig arena for samtale og formidling er det prosjektet en god kandidat for diverse støtteordninger. I den foreslåtte modellen ville arbeidet med dette tilfalle det nye aktivitetsselskapet, da det inngår i kuratering og fagformidling.

11. Annet

Programkomiteen har også jobbet med foreløpig utredning av spørsmål knyttet til målgruppe, ukesplan/aktiviteter, personer/stillinger, eierskap/styre og programråd, og fordeling av ansvarsoppgaver, m.v. Dette er forhold som vil måtte videreutvikles i programkomiteen gjennom neste fase av prosjektet.

Liste over vedlegg

- Kalkyle – Langsiktige leieinntekter AHE (inkludert kontorhotell)
- Kalkyle – Storsalen, Kafe og uteservering
- Kalkyle – Byggeprosjekt
- Arkitektbeskrivelse

S A J A 

*Aktiv forvaltning, drift og tjenester
som utnytter eiendommens potensial*

Underlag for beslutning
18.02.2026

Alternativ 0

Dagens situasjon

Nøkkeltall

• Leie år 1	3,5 MNOK
• Eierkostnad	0,5 MNOK
• Mulig årlig utbytte	1 MNOK
• Lån	20 MNOK
• Årlig avdrag	0 MNOK
• Markedsverdi as-is	100 MNOK
• Yield	4,5 %
• Eiendomsverdi	ca x MNOK
• KPI	2 %
• Rente (inkl margin)	6 %
• Total kostnad rehab	20 MNOK
• Kostnad rehab pr kvm	ca 10.000 NOK

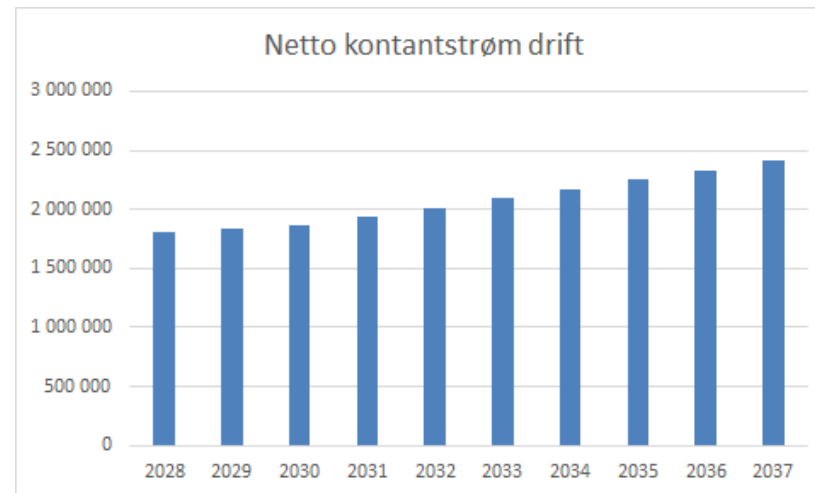
Forutsetninger

- Eiendommen settes i stand
- Det etableres driftsselskap for å skape Arkitektens hus
- Markedsleie ifht nivå på oppussing i alle areal
- Mva-pliktige leietakere
- Leiepotensiale antas å være høyere dersom eiendommen utvikles for å realisere fullt økonomisk potensial
- Alle tall eks mva
- Finansiering i bank
- Byggekost ca 20 mill

Alternativ 0

	KPI 2,0 %			
Leietaker	Mva	Areal	Pris pr kvm	2027
Arkitektens hus	100 %	1 160	1 150	1 334 000
Kontor høy standard	100 %	600	2 200	1 320 000
Kontor normal standard	100 %	300	2 200	660 000
Kontor Sekundærareal	100 %	80	2 200	176 000
Parkering	100 %			200 000
Sum		2 140		3 690 000

Kontantstrøm	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Sum	Snitt
Leieinntekter	3 690 000	3 690 000	3 763 800	3 839 076	3 915 858	3 994 175	4 074 058	4 155 539	4 238 650	4 323 423	4 409 892	40 404 470	4 040 447
Felleskostnader - inn	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Felleskostnader - ut	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Eierkostnader	502 900	502 900	512 958	523 217	533 682	544 355	555 242	566 347	577 674	589 228	601 012	5 506 615	550 661
Netto leieinntekter (EBITDA)	3 187 100	3 187 100	3 250 842	3 315 859	3 382 176	3 449 820	3 518 816	3 589 192	3 660 976	3 734 196	3 808 880	34 897 856	3 489 786
Renteinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentekostnader	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 152 000	1 104 000	1 056 000	1 008 000	960 000	912 000	864 000	10 656 000	1 065 600
Skatt	173 162	173 162	210 065	245 031	288 846	331 154	372 139	411 968	450 792	488 747	525 956	3 497 861	349 786
Netto kontantstrøm drift	1 813 938	1 813 938	1 840 777	1 870 827	1 941 330	2 014 665	2 090 677	2 169 224	2 250 184	2 333 449	2 418 923	20 743 995	2 074 399
Rehabilitering eks mva	20 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mva rehabilitering													
Netto kontantstrøm investering	20 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opptak av langsiktig gjeld	20 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	0	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	6 400 000	640 000
Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbytte/Konsernbidrag	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	10 000 000	1 000 000
Netto kontantstrøm finansiering	20 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-16 400 000	-1 640 000
Netto endring i likvide midler	1 813 938	813 938	840 777	70 827	141 330	214 665	290 677	369 224	450 184	533 449	618 923	4 343 995	434 399



Arkitekturhuset

Best Guess

Nøkkeltall

• Leie år 1	7,5 MNOK
• Kontantstrøm 10 år	45 MNOK
• Eierkostnad	0,5 MNOK
• Mulig årlig utbytte	2 MNOK
• Lån	50 MNOK
• Årlig avdrag	2 MNOK
• Markedsverdi as-is	100 MNOK
• Yield	4,5 %
• Eiendomsverdi	155 MNOK
• KPI	2 %
• Rente (inkl margin)	6 %
• Total kostnad rehab	ca 50 MNOK
• Kostnad rehab pr kvm	ca 25.000 NOK

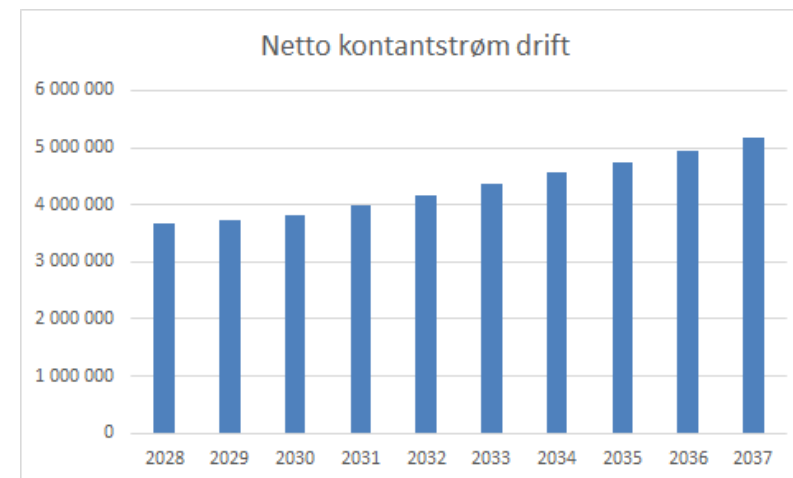
Forutsetninger

- Eiendommen utvikles til å kunne huse Arkitekturens hus og dagens leietakere
- Ikke full totalrehabilitering
- Markedsleie (gjennomsnittlig) i alle areal
- Mva-pliktige leietakere
- Leiepotensiale antas å være høyere dersom eiendommen utvikles for å realisere fullt økonomisk potensial
- Alle tall eks mva
- Finansiering i bank
- Byggekost innenfor en ramme på 50 mill

Best Guess

Leietaker	Mva	Areal	Pris pr kvm	KPI
				2027
Arkitekturens hus	100 %	1 160	3 500	4 060 000
Kontor høy standard	100 %	600	3 750	2 250 000
Kontor normal standard	100 %	300	3 500	1 050 000
Kontor Sekundærareal	100 %	80	2 670	213 600
Parkering	100 %	0		
Sum		2 140		7 573 600

Kontantstrøm	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Sum	Snitt
Leieinntekter	7 573 600	7 573 600	7 725 072	7 879 573	8 037 165	8 197 908	8 361 866	8 529 104	8 699 686	8 873 679	9 051 153	82 928 807	8 292 881
Felleskostnader - inn	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Felleskostnader - ut	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Eierkostnader	502 900	502 900	512 958	523 217	533 682	544 355	555 242	566 347	577 674	589 228	601 012	5 506 615	550 661
Netto leieinntekter (EBITDA)	7 070 700	7 070 700	7 212 114	7 356 356	7 503 483	7 653 553	7 806 624	7 962 757	8 122 012	8 284 452	8 450 141	77 422 192	7 742 219
Renteinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentekostnader	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	2 880 000	2 760 000	2 640 000	2 520 000	2 400 000	2 280 000	2 160 000	26 640 000	2 664 000
Skatt	411 554	411 554	478 745	543 197	631 653	718 024	802 592	885 611	967 313	1 047 908	1 127 585	7 614 182	761 418
Netto kontantstrøm drift	3 659 146	3 659 146	3 733 369	3 813 159	3 991 831	4 175 529	4 364 032	4 557 145	4 754 698	4 956 544	5 162 556	43 168 011	4 316 801
Rehabilitering eks mva	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mva rehabilitering													
Netto kontantstrøm investering	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opptak av langsiktig gjeld	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	0	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	16 000 000	1 600 000
Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbytte/Konsernbidrag	0	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	20 000 000	2 000 000
Netto kontantstrøm finansiering	50 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-36 000 000	-3 600 000
Netto endring i likvide midler	3 659 146	1 659 146	1 733 369	-186 841	-8 169	175 529	364 032	557 145	754 698	956 544	1 162 556	7 168 011	716 801



Alternativ 0

- Visjonen fra arkitektkonkurransen realiseres ikke
- Byggene vil fremstå omtrent som i dag
- Tiltakene tvinger seg frem som følge av manglende vedlikehold/oppgraderinger
- Må gjennomføres for å sikre nok inntekter til å dekke løpende kostnader
- Vil ikke øke leienivået

- Eksempler på tiltak
 - Tekke om tak over Salen (stans lekkasje)
 - Branntekniske tiltak (alarm, ledelys, rømning)
 - El-anlegg sikres (hindre brann)
 - Skifte av vinduene i dårligst forfatning
 - Forbedring av inneklima (et minimum av ventilasjon, varme og kjøling)
 - Enkle leietakertilpasninger i lokaler som i dag står ledig
 - Andre nødvendige tiltak for å forhindre forfall

Arkitekturens hus (Best guess)

- Visjonen fra arkitektkonkurransen realiseres
- Byggene vil fremstå som oppgraderte
- Optimalisering av innledende kalkyle (kostnader er redusert uten å forringe viktige kvaliteter)
- Leienivået økes betraktelig

- Eksempler på tiltak:
 - Overordnet realiseres alle tiltak fra arkitektkonkurransen (visjon og hovedgrep fra arkitektkonkurransen realiseres)
 - Planløsning endres
 - Tilbygg Salen
 - Nytt inngangsparti
 - Bakgården omgjøres til hage
 - Paviljongen oppgraderes til kafe/kontorhotell/utstilling
 - Inneklima (ventilasjon, varme og kjøling)

Arkitekturhuset

Lav (Basert på best guess)

Nøkkeltall

• Leie år 1	7,5 MNOK
• Eierkostnad	0,5 MNOK
• Mulig årlig utbytte	1 MNOK
• Lån	50 MNOK
• Årlig avdrag	2 MNOK
• Markedsverdi as-is	100 MNOK
• Yield	4,5 %
• Eiendomsverdi	ca 150 MNOK
• KPI	2 %
• Rente (inkl margin)	6 %
• Total kostnad rehab	50 MNOK
• Kostnad rehab pr kvm	ca 25.000 NOK

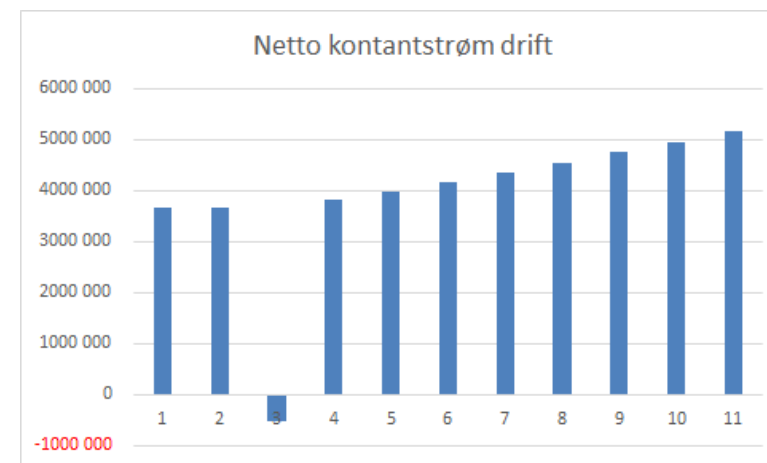
Forutsetninger

- Samme forutsetninger som Best guess
- Aktivitetselskapet feiler og det oppstår ledighet
- Ett års ledighet
- Antar moderate leietakertilpasninger
- Ca 2.000 kr/kvm i leietakertilpasninger
- Ca 2,5 mill i leietakertilpasning

Lav (Best guess feiler)

Leietaker	Mva	Areal	Pris pr kvm	KPI	2,0 %	2,0 %	2,0 %
				2027	2028	2029	
Arkitektens hus	100 %	1 160	3 500	4 060 000			4 224 024
Kontor høy standard	100 %	600	3 750	2 250 000	2 295 000		2 340 900
Kontor normal standard	100 %	300	3 500	1 050 000	1 071 000		1 092 420
Kontor Sekundærareal	100 %	80	2 670	213 600	217 872		222 229
Parkering	100 %						
Sum		2 140		7 573 600	3 583 872		7 879 573

Kontantstrøm	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Sum	Snitt
Leieinntekter	7 573 600	7 573 600	3 583 872	7 879 573	8 037 165	8 197 908	8 361 866	8 529 104	8 699 686	8 873 679	9 051 153	78 787 607	7 878 761
Felleskostnader - inn	1 177 000	1 177 000	600 270	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 287 552	1 228 755
Felleskostnader - ut	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Eierkostnader	502 900	502 900	512 958	523 217	533 682	544 355	555 242	566 347	577 674	589 228	601 012	5 506 615	550 661
Netto leieinntekter (EBITDA)	7 070 700	7 070 700	2 470 644	7 356 356	7 503 483	7 653 553	7 806 624	7 962 757	8 122 012	8 284 452	8 450 141	72 680 722	7 268 072
Renteinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentekostnader	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	2 880 000	2 760 000	2 640 000	2 520 000	2 400 000	2 280 000	2 160 000	26 640 000	2 664 000
Skatt	411 554	411 554	0	543 197	631 653	718 024	802 592	885 611	967 313	1 047 908	1 127 585	7 135 437	713 544
Netto kontantstrøm drift	3 659 146	3 659 146	-529 356	3 813 159	3 991 831	4 175 529	4 364 032	4 557 145	4 754 698	4 956 544	5 162 556	38 905 286	3 890 529
Rehabilitering eks mva	50 000 000	0	2 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	2 500 000	250 000
Mva rehabilitering													
Netto kontantstrøm investering	50 000 000	0	2 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	2 500 000	250 000
Opptak av langsiktig gjeld	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	0	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	16 000 000	1 600 000
Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbytte/Konsernbidrag	0	0	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	10 500 000	1 050 000
Netto kontantstrøm finansiering	50 000 000	0	0	-3 000 000	-3 000 000	-3 000 000	-3 500 000	-3 500 000	-3 500 000	-3 500 000	-3 500 000	-26 500 000	-2 650 000
Netto endring i likvide midler	3 659 146	3 659 146	-3 029 356	813 159	991 831	1 175 529	864 032	1 057 145	1 254 698	1 456 544	1 662 556	9 905 286	990 529



Arkitekturens hus

Høy leie

Nøkkeltall

• Leie år 1	9,6 MNOK
• Eierkostnad	0,5 MNOK
• Mulig årlig utbytte	1 MNOK
• Lån	80 MNOK
• Årlig avdrag	3,2 MNOK
• Markedsverdi as-is	100 MNOK
• Yield	4,5 %
• Eiendomsverdi	ca 200 MNOK
• KPI	2 %
• Rente (inkl margin)	6 %
• Total kostnad rehab	80 MNOK
• Kostnad rehab pr kvm	ca 35.000 NOK

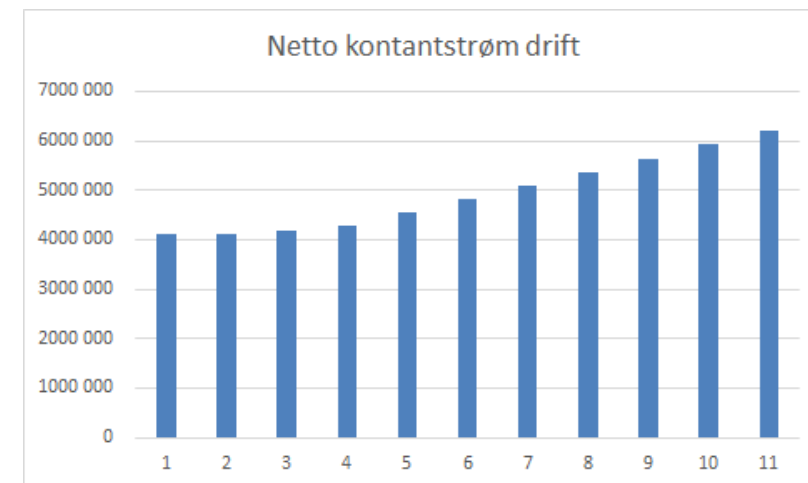
Forutsetninger

- Eiendommen utvikles til fullt kommersielt bruk
- Markedsleie i øvre sjikt i alle areal
- Mva-pliktige leietakere
- Leiepotensiale tatt helt ut
- Alle tall eks mva
- Finansiering i bank

Høy leie

Leietaker	Mva	Areal	KPI 2,0 %	
			Pris pr kvm	2027
Arkitekturens hus	100 %	1 160	4 500	5 220 000
Kontor høy standard	100 %	600	4 500	2 700 000
Kontor normal standard	100 %	300	4 500	1 350 000
Kontor Sekundærearreal	100 %	80	4 500	360 000
Parkering	100 %	0	0	
Sum		2 140		9 630 000

Kontantstrøm	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Sum	Snitt
Leieinntekter	9 630 000	9 630 000	9 822 600	10 019 052	10 219 433	10 423 822	10 632 298	10 844 944	11 061 843	11 283 080	11 508 741	105 445 813	10 544 581
Felleskostnader - inn	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Felleskostnader - ut	1 177 000	1 177 000	1 200 540	1 224 551	1 249 042	1 274 023	1 299 503	1 325 493	1 352 003	1 379 043	1 406 624	12 887 822	1 288 782
Eierkostnader	502 900	502 900	512 958	523 217	533 682	544 355	555 242	566 347	577 674	589 228	601 012	5 506 615	550 661
Netto leieinntekter (EBITDA)	9 127 100	9 127 100	9 309 642	9 495 835	9 685 752	9 879 467	10 077 056	10 278 597	10 484 169	10 693 852	10 907 729	99 939 199	9 993 920
Renteinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentekostnader	4 800 000	4 800 000	4 800 000	4 800 000	4 608 000	4 416 000	4 224 000	4 032 000	3 840 000	3 648 000	3 456 000	42 624 000	4 262 400
Skatt	218 158	218 158	310 752	399 325	526 606	650 800	772 306	891 489	1 008 676	1 124 167	1 238 233	7 140 511	714 051
Netto kontantstrøm drift	4 108 942	4 108 942	4 198 890	4 296 510	4 551 145	4 812 667	5 080 750	5 355 108	5 635 493	5 921 685	6 213 497	50 174 687	5 017 469
Rehabilitering eks mva	80 958 248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mva rehabilitering													
Netto kontantstrøm investering	80 958 248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opptak av langsiktig gjeld	80 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	0	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	25 600 000	2 560 000
Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbytte/Konsernbidrag	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	10 000 000	1 000 000
Netto kontantstrøm finansiering	80 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-4 200 000	-35 600 000	-3 560 000
Netto endring i likvide midler	3 150 694	3 108 942	3 198 890	96 510	351 145	612 667	880 750	1 155 108	1 435 493	1 721 685	2 013 497	14 574 687	1 457 469



Leiepriser 2025

Utvalg

Antall kontrakter	13
Antall kvadratmeter	12 390
Snittstørrelse (kvm)	953
Største lokaler* (kvm)	1 994
Minste lokale (kvm)	259

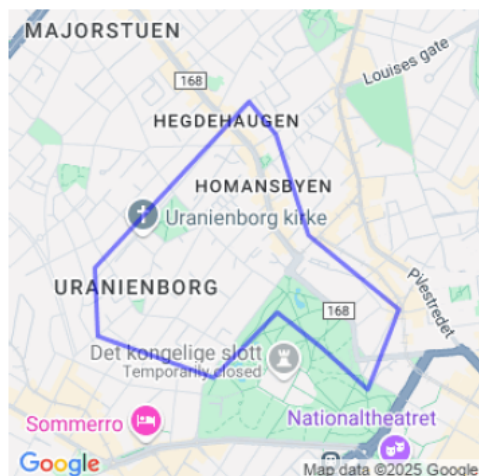
*Gjennomsnitt av de tre største lokalene

Kontrakter med løpetid >24mnd

Signeringsdato

Etter 01.01.2024

Kartutsnitt



Kontraktutvalget består av: Kun kontrakter signert i tidsperioden angitt ovenfor. Kontrakter kan komme fra et hvilket som helst bygg innen det avmerkede området (blå linje).

Leiepris - kr/kvm

Snitt hele utvalget	3 460
Snitt av de 25% høyeste leiene	4 440
Snitt av midterste 50%	3 340
Snitt av de 25% laveste leiene	2 770
Type kontrakter	Kontor

Lokaler med størrelse >150kvm

Løpetid og felleskostnader

Snitt løpetid på inngåelsestidspunktet (år)	7.0
Snitt felleskostnader (kr/kvm)	621

Utvalg

Antall kontrakter	12
Antall kvadratmeter	9 960
Snittstørrelse (kvm)	830
Største lokaler* (kvm)	1 937
Minste lokale (kvm)	259

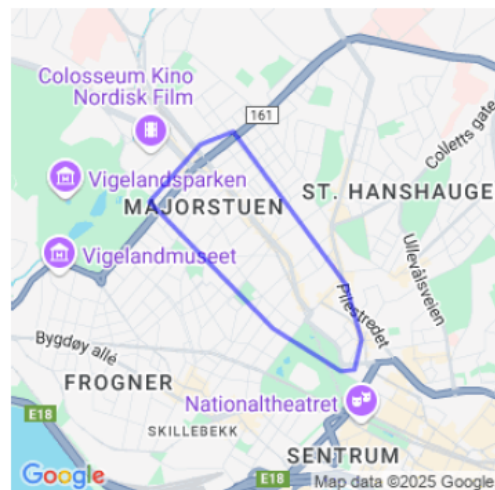
*Gjennomsnitt av de tre største lokalene

Kontrakter med løpetid >24mnd

Signeringsdato

Etter 01.04.2024

Kartutsnitt



Kontraktutvalget består av: Kun kontrakter signert i tidsperioden angitt ovenfor. Kontrakter kan komme fra et hvilket som helst bygg innen det avmerkede området (blå linje).

Leiepris - kr/kvm

Snitt hele utvalget	3 340
Snitt av de 25% høyeste leiene	4 370
Snitt av midterste 50%	3 150
Snitt av de 25% laveste leiene	2 670
Type kontrakter	Kontor

Lokaler med størrelse >150kvm

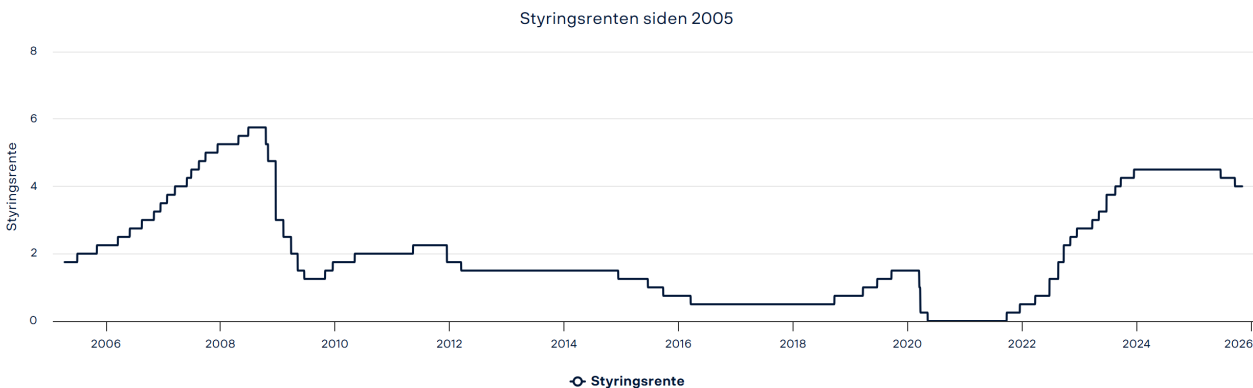
Løpetid og felleskostnader

Snitt løpetid på inngåelsestidspunktet (år)	7.1
Snitt felleskostnader (kr/kvm)	577

Transaksjonsmarkedet

Hentet fra Akershus eiendoms markedsrapport våren 2026

- Rentenivået har steget betydelig de siste årene
- I et lengre perspektiv kan man forvente at rentene faller og følgelig avkastningskravet til eiendom
- Det er for tiden lav aktivitet i transaksjonsmarkedet
- Man kan anta at det skyldes at dagens eiere ikke aksepterer tilbudene de får
- Eiendom er syklisk
- Dersom renter og avkastningskrav ikke faller i årene som kommer vil KPI'en likevel løfte leienivået og dermed også verdien av eiendom



Fremtidsutsikter

Ved inngangen til 2026 ventes markedet fortsatt å være selektivt, med tydelig differensiering mellom prime- og sekundære eiendommer. Investorinteressen konsentreres rundt eiendommer med høy kvalitet, solide leietakere og langsiktig verdipotensial.

Fremtidsutsikter

Et styrket markedssentiment i 2024 og et bedre yield-gap bidro til optimisme, men videre utvikling i 2025 vil avhenge av rentebanen og investortviljen. På kjøpersiden er det særlig egenkapitalsterke aktører, forsikringselskaper og pensjonsfond, som har dominert. Disse har vært i stand til å se forbi dagens rentenivå og reposisjonere seg nå som verdiene synes å ha nådd bunnen. Med en langsiktig horisont ser de muligheter for sterk avkastning.

Utvikling i prime yield og renter Sist oppdatert 15.01.2026



ARKITEKTENES HUS

BUDSJETTER TIL GJENNOMLESNING



FORKLARING OG (3) SAMLET BUDSJETT

Det er laget tre budsjetter for driften av Arkitektenes Hus

1. **STORSALEN** er et rent utleiebudsjet, med salg kun under arrangement.
2. **CAFEEN OG UTEAREAL** basert på salgsinntekter pr. gjest og utleie.
3. **SAMLET BUDSJETT** for å fange opp samlede administrative utgifter.

Forskjellen på budsjett 1 og 2 er at man vet omtrent hvor mange som besøker Storsalen som kun er åpent etter avtale, mens cafe/ute er variabel.

Det gir forutsigbar og lønnsom drift med kontroll på personale og varer.

Lønnskost Storsalen er estimert 24% mot Cafeen 28% (eksl. administrasjon)

Varekost Storsalen er 27% mot Cafeen 33% grunnet matservering og utvalg.

Andre kostnader er romslig for drift av begge avdelinger med 20%.

Begge budsjetter estimerer gjennomsnittlig salg pr. gjest avhengig av tre tidskategorier: helg, ukedag kveld og dagtid.

Budsjett 1 knytter salg opp mot til antall gjester på arrangement.

Det er lagt opp til meget forsiktige estimater av antall vs rommets kapasitet.

Budsjett 2 skiller leie og salg, med estimat over antall gjester i de forskjellige tidskategoriene, fordelt utover 42 uker. Her spiller både høytider, vær og booking inn, så estimatet er spredt jevnt ut over hver måned.

Obs: det er ikke medtatt noe lønnskost til booking eller administrasjon i noen av budsjettene. Det har vært vesentlig å isolere tallene for fysisk drift.

Lønnskost er hhv 24% for Storsalen og 20.4% for Cafeen og uteserveringene.

Budsjettert resultat er på 2.462 M som er 20% av en omsetning på 12.268 M.

Det gir solid økonomi og stor fleksibilitet til å ansette eller kjøpe nødvendige tjenester for booking og administrasjon.

SAMLET BUDSJETT 1 OG 2		
1. Storsalen	Leieinntekter	2 668 000
	Salgsinntekter	2 028 000
	Sum inntekter	4 696 000
2. Cafeen og ute	Leieinntekter	492 000
	Salgsinntekter	7 080 000
	Sum inntekter	7 572 000
	Samlede inntekter	12 268 000

1. Storsalen	Husleie 25%	405 600
	Husleie 10%	266 800
	Lønnskost 24%	1 127 040
	Varekost 28%	608 400
	Andre kostnader 25%	939 200
	Sum kostnader	3 347 040
2. Cafeen og ute	Husleie 25%	98 400
	Husleie 10%	708 000
	Lønnskost 20,41%	1 546 012
	Varekost 33%	2 336 400
	Andre kostnader 20%	1 514 400
	Sum kostnader	6 203 212
	Samlet husleie	1 478 800
	Samlede utgifter	9 550 252

1. Storsalen	Årsresultat	1 347 965
2. Cafeen og ute	Årsresultat	1 114 767
	Samlet resultat	2 462 731

(1) STORSALEN OVERSIKT OG KALKYLE

OVERSIKT - STORSALEN	
Leieinntekter	2 668 000
Salgsinntekter	2 028 000
Sum inntekter	4 696 000
Varekost	608 400
Lønnskost	1 127 040
Andre kostnader	939 200
Husleie 25%	405 600
Husleie 10%	266 800
Sum kostnader	3 347 040
EBITDA	1 728 160
EBITDA i %	36,80%
Avskrivninger	0
EBT	1 728 160
Skatt	380 195
Årsresultat	1 347 965
Årsresultat i %	28,70%

Leieinntekter basert på 156 eventer, hvorav 112 på kveldstid.

Forventede gjester x estimert kjøp vurdert mot tidskategori.

Sum inntekter er svært lav for denne type lokale.

Varekost 28% er lav da det selges volumprodukter

Lønnskost basert på fysisk personale tilstede og litt prep.

Andre kostnader 20% er romslig

Husleie 25% for romleie

Husleie 10% for alle salgsvarer

Voldsomt høy EBITDA da det mangler administrativ kost

Med god booking er det mulig å ha meget sunn drift av Storsalen.

KALKYLE - STORSALEN	
Leieinntekt - helg	25 000,00
Leieinntekt - ukedag, kveld	14 000,00
Leieinntekt - dagtid	8 000,00
Antall gjester - helg	80
Antall gjester - ukedag	50
Antall gjester - dagtid	30
Salg pr gjest - helg	300
Salg pr gjest - ukedag	150
Salg pr gjest - dagtid	50
Varekost % av salg	30,0 %
Lønnskost % av salg	24,0 %
Andre kostnader	20,0 %
Omsetningsbasert leie salg	10,0 %
Omsetningsbasert leie leieinntekter	25,0 %
Avskrivninger	0
Skatt	22%

STORSALEN BUDSJETT 2026

BUDSJETT - STORSALEN 2026	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	jun	jul	Aug	Sept	okt	Nov	Des	2026
Inntekter													
Antall eventer - helg	4	4	5	6	8	8	5	6	6	5	5	6	68
Antall eventer - ukedag	4	4	4	4	4	4	0	4	4	4	4	4	44
Antall eventer - dagtid	4	4	5	5	4	4	0	5	5	4	4	0	44
Leieinntekter - helg	100 000,00	100 000,00	125 000,00	150 000,00	200 000,00	200 000,00	125 000,00	150 000,00	150 000,00	125 000,00	125 000,00	150 000,00	1 700 000,00
Leieinntekter - ukedag	56 000,00	56 000,00	56 000,00	56 000,00	56 000,00	56 000,00	0,00	56 000,00	56 000,00	56 000,00	56 000,00	56 000,00	616 000,00
Leieinntekter - dagtid	32 000,00	32 000,00	40 000,00	40 000,00	32 000,00	32 000,00	0,00	40 000,00	40 000,00	32 000,00	32 000,00	0,00	352 000,00
Salgsinntekter - helg	96 000,00	96 000,00	120 000,00	144 000,00	192 000,00	192 000,00	120 000,00	144 000,00	144 000,00	120 000,00	120 000,00	144 000,00	1 632 000,00
Salgsinntekter - ukedag	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	0,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	330 000,00
Salgsinntekter - dagtid	6 000,00	6 000,00	7 500,00	7 500,00	6 000,00	6 000,00	0,00	7 500,00	7 500,00	6 000,00	6 000,00	0,00	66 000,00
Sum inntekter Leie	188 000,00	188 000,00	221 000,00	246 000,00	288 000,00	288 000,00	125 000,00	246 000,00	246 000,00	213 000,00	213 000,00	206 000,00	2 668 000,00
Sum inntekter Salg	132 000,00	132 000,00	157 500,00	181 500,00	228 000,00	228 000,00	120 000,00	181 500,00	181 500,00	156 000,00	156 000,00	174 000,00	2 028 000,00
Sum inntekter	320 000,00	320 000,00	378 500,00	427 500,00	516 000,00	516 000,00	245 000,00	427 500,00	427 500,00	369 000,00	369 000,00	380 000,00	4 696 000,00
UTGIFTER													
Varekostnader	39 600,00	39 600,00	47 250,00	54 450,00	68 400,00	68 400,00	36 000,00	54 450,00	54 450,00	46 800,00	46 800,00	52 200,00	608 400,00
Lønnskostnader	76 800,00	76 800,00	90 840,00	102 600,00	123 840,00	123 840,00	58 800,00	102 600,00	102 600,00	88 560,00	88 560,00	91 200,00	1 127 040,00
Admin fee	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andre kostnader	64 000,00	64 000,00	75 700,00	85 500,00	103 200,00	103 200,00	49 000,00	85 500,00	85 500,00	73 800,00	73 800,00	76 000,00	939 200,00
Omsetningsleie 10%	18 800,00	18 800,00	22 100,00	24 600,00	28 800,00	28 800,00	12 500,00	24 600,00	24 600,00	21 300,00	21 300,00	20 600,00	266 800,00
Husleie 25%	26 400,00	26 400,00	31 500,00	36 300,00	45 600,00	45 600,00	24 000,00	36 300,00	36 300,00	31 200,00	31 200,00	34 800,00	405 600,00
OPEX	225 600,00	199 200,00	235 890,00	267 150,00	324 240,00	324 240,00	156 300,00	267 150,00	267 150,00	230 460,00	230 460,00	240 000,00	3 347 040,00
EBITDA	94 400,00	120 800,00	142 610,00	160 350,00	191 760,00	191 760,00	88 700,00	160 350,00	160 350,00	138 540,00	138 540,00	140 000,00	1 728 160,00
EBITDA %	29,50%	37,75%	37,68%	37,51%	37,16%	37,16%	36,20%	37,51%	37,51%	37,54%	37,54%	36,84%	36,80%
Avskrivninger	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EBT	94 400,00	120 800,00	142 610,00	160 350,00	191 760,00	191 760,00	88 700,00	160 350,00	160 350,00	138 540,00	138 540,00	140 000,00	1 728 160,00
Skatt	20 768,00	26 576,00	31 374,20	35 277,00	42 187,20	42 187,20	19 514,00	35 277,00	35 277,00	30 478,80	30 478,80	30 800,00	380 195,20
Årsresultat	73 632,00	94 224,00	111 235,80	125 073,00	149 572,80	149 572,80	69 186,00	125 073,00	125 073,00	108 061,20	108 061,20	109 200,00	1 347 964,80
Årsresultat %	23,01%	29,45%	29,39%	29,26%	28,99%	28,99%	28,24%	29,26%	29,26%	29,28%	29,28%	28,74%	28,70%

sum eventer
156

(2) CAFE OG UTESERVERING 2026

OVERSIKT - CAFE OG UTE	
Leieinntekter	492 000
Salgsinntekter	7 080 000
Sum inntekter	7 572 000
Varekost	2 336 400
Lønnskost	1 546 012
Andre kostnader	1 514 400
Husleie 25%	98 400
Husleie 10%	708 000
Sum kostnader	6 203 212
EBITDA	1 429 188
EBITDA i %	18,87%
Avskrivninger	0
EBT	1 429 188
Skatt	314 421
Årsresultat	1 114 767
Årsresultat i %	14,72%

Leieinntekter basert på 78 eventer, inne og ute, halvparten av Storsal.

Forventede gjester x estimert kjøp vurdert mot tidskategori.

Omsetning forventes høyere hvis kveldsdrift er vellykket.

Varekost 33% mot 28 % i Storsalen grunnet (enkel) matservering.

Lønnskost basert på timespesifisering (se tabell)

Andre kostnader 20% er romslig

Husleie 25% for romleie. Meget forsiktig estimat.

Husleie 10% for alle salgsvarer

Høy EBITDA da det mangler administrativ kost

Optimistisk resultatprognose med mange ukjente faktorer.

KALKYLE - CAFEEN OG UTEAREAL	
Leieinntekt - helg	8 000,00
Leieinntekt - ukedag, kveld	6 000,00
Leieinntekt - dagtid	4 000,00
Antall gjester - helg	150
Antall gjester - ukedag	100
Antall gjester - dagtid	75
Salg pr gjest - helg	300,00
Salg pr gjest - ukedag kveld	200,00
Salg pr gjest - dagtid	100,00
Varekost % av salg	33,0 %
Lønnskost % av salg	20,42%
Andre kostnader % av salg for hele året	20,0 %
Omsetningsbasert leie salg	10%
Omsetningsbasert leie leieinntekter	25%
Avskrivninger	0
Skatt	22%

Helg er 18-01 fredag - lørdag

Ukedag kveld er 18-23 onsdag - torsdag

Dagtid er 11-18 mandag - lørdag

Søndager stengt, samt mandag og tirsdag kveld

Variasjoner i inntekt uteservering / julebordsesong / rolige uker

Stengt jul, påske, sommerferie, tilsammen 10 uker

Dager åpent	Timer åpent
2	7
2	5
5	7

CAFE OG UTESERVERING BUDSJETT 2026

BUDSJETT 2026	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2026
antall uker	4	4	4	3	4	4	0	3	4	5	4	3	42
Inntekter													
Antall eventer - helg	1	2	3	3	4	4	1	3	3	3	3	4	34
Antall eventer - ukedag kveld	1	2	2	2	3	2	0	2	3	2	1	2	22
Antall eventer - dagtid	1	2	2	2	3	2	0	2	3	2	1	2	22
Leieinntekter - helg	8 000,00	16 000,00	24 000,00	24 000,00	32 000,00	32 000,00	8 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	32 000,00	272 000,00
Leieinntekter - ukedag kveld	6 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	18 000,00	12 000,00	0,00	12 000,00	18 000,00	12 000,00	6 000,00	12 000,00	132 000,00
Leieinntekter - dagtid	4 000,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00	12 000,00	8 000,00	0,00	8 000,00	12 000,00	8 000,00	4 000,00	8 000,00	88 000,00
Salgsinntekter - helg	360 000,00	360 000,00	360 000,00	270 000,00	360 000,00	360 000,00	45 000,00	270 000,00	360 000,00	450 000,00	360 000,00	270 000,00	3 825 000,00
Salgsinntekter - ukedag kveld	160 000,00	160 000,00	160 000,00	120 000,00	160 000,00	160 000,00	0,00	120 000,00	160 000,00	200 000,00	160 000,00	120 000,00	1 680 000,00
Salgsinntekter - dagtid	150 000,00	150 000,00	150 000,00	112 500,00	150 000,00	150 000,00	0,00	112 500,00	150 000,00	187 500,00	150 000,00	112 500,00	1 575 000,00
Sum inntekter Leie 25%	18 000,00	36 000,00	44 000,00	44 000,00	62 000,00	52 000,00	8 000,00	44 000,00	54 000,00	44 000,00	34 000,00	52 000,00	492 000,00
Sum inntekter Salg 10%	670 000,00	670 000,00	670 000,00	502 500,00	670 000,00	670 000,00	45 000,00	502 500,00	670 000,00	837 500,00	670 000,00	502 500,00	7 080 000,00
Sum inntekter	688 000,00	706 000,00	714 000,00	546 500,00	732 000,00	722 000,00	53 000,00	546 500,00	724 000,00	881 500,00	704 000,00	554 500,00	7 572 000,00
UTGIFTER													
Varekostnader	221 100,00	221 100,00	221 100,00	165 825,00	221 100,00	221 100,00	14 850,00	165 825,00	221 100,00	276 375,00	221 100,00	165 825,00	2 336 400,00
Lønnskostnader	140 472,30	144 147,44	145 780,84	111 581,56	149 455,99	147 414,24	10 821,27	111 581,56	147 822,59	179 980,13	143 739,09	113 214,95	1 546 011,96
Admin fee	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andre kostnader	137 600,00	141 200,00	142 800,00	109 300,00	146 400,00	144 400,00	10 600,00	109 300,00	144 800,00	176 300,00	140 800,00	110 900,00	1 514 400,00
Omsetningsleie 10%	67 000,00	67 000,00	67 000,00	67 000,00	67 000,00	67 000,00	4 500,00	67 000,00	67 000,00	67 000,00	67 000,00	67 000,00	708 000,00
Husleie 25%	4 500,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	2 000,00	9 000,00	9 000,00	11 000,00	9 000,00	9 000,00	98 400,00
OPEX	570 672,30	573 447,44	576 680,84	453 706,56	583 955,99	579 914,24	40 771,27	453 706,56	580 722,59	699 655,13	572 639,09	456 939,95	6 203 211,96
EBITDA	117 327,70	132 552,56	137 319,16	92 793,44	148 044,01	142 085,76	12 228,7	92 793,44	143 277,41	181 844,87	131 360,91	97 560,05	1 429 188,04
EBITDA %	17,05%	18,78%	19,23%	16,98%	20,22%	19,68%	23,07%	16,98%	19,79%	20,63%	18,66%	17,59%	18,87%
Avskrivninger	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EBT	117 327,70	132 552,56	137 319,16	92 793,44	148 044,01	142 085,76	12 228,7	92 793,44	143 277,41	181 844,87	131 360,91	97 560,05	1 429 188,04
Skatt	25 812,09	29 161,56	30 210,21	20 414,56	32 569,68	31 258,87	2 690,32	20 414,56	31 521,03	40 005,87	28 899,40	21 463,21	314 421,37
Årsresultat	91 515,61	103 390,99	107 108,94	72 378,89	115 474,33	110 826,89	9 538,4	72 378,89	111 756,38	141 839,00	102 461,51	76 096,84	1 114 766,67
Årsresultat %	13,30%	14,64%	15,00%	13,24%	15,78%	15,35%	18,00%	13,24%	15,44%	16,09%	14,55%	13,72%	14,72%

sum eventer
78

CAFEEN ÅPNINGSTIDER OG TIMER ANSATTE

ÅPNINGSTIDER MED TIDESPESIFISERING OG ANTALL VAKTER							
Tider	Mandag	Tirsdag	Onsdag	Torsdag	Fredag	Lørdag	
Fra 11:00	2	2	2	2	2	2	1
12:00	2	2	2	2	2	2	1
13:00	2	2	2	2	2	2	1
14:00	1	1	1	1	1	2	1
15:00	1	1	1	1	1	1	1
16:00	1	1	1	1	1	1	1
17:00	1	1	1	1	1	1	1
18:00				2	2	1	1
19:00				2	2	2	2
20:00				2	2	2	2
21:00				2	2	2	2
22:00				2	2	2	2
23:00						2	2
00:00						2	2
t.o.m. 01:00							
							Sum
Antall vakter	1.5	1.5	2	3.5	3.5	3	13.5
Timeantall	15	15	25	25	29	25	134
Obs: lagt til +5 timer hver dag grunnet prepping av mat og åpning/stenging					Timer pr. uke x	42 uker åpent =	5628
Utregning av lønnskost for grunnbemanning				205 kr minstelønn x 1.34 lønnsko:		274,70	1 546 012 kr

Arkitektenes Hus Kalkyle Revidert prosjekt			Kostn pr m2					
BTA eks Mva	Status: FORELØPIG KALKYLE/UTKAST	Totalt kost	56 809 864	586	1 109	227	256	
Fagkode	Snarvel	Kapittel	Revidert prosjekt	Revidert prosjekt	JG32 Paviljong	JG34 Hovedbygg	JG34 Bakbygg/salen	Utomhus
111	►	RIGG JG32 (750m2) JG34 Hovedbygget (1190) JG34 Salen (350m2) JG34 Bakbygget (210 m2)		237 887 337 650 23 038 116 914	237 887	337 650	23 038 116 914	
112	►	DRIFT JG32 JG34 Hovedbygget JG34 Salen JG34 Bakbygget		803 220 1 330 076 77 786 394 757	803 220	1 330 076	77 786 394 757	
113	►	BYGGEPLASSADMINISTRASJON JG32 JG34 Hovedbygget JG34 Salen JG34 Bakbygget		1 060 716 1 505 548 102 723 405 462	1 060 716	1 505 548	102 723 405 462	
		Sum Rigg, drift og administrasjon	6 395 776.48	6 395 776	2 101 824	3 173 274	1 120 679	
303	►	GRAVING/GRUNNARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	744 000	350 000 180 000 100 000 114 000	350 000	180 000	100 000 114 000	
304	►	SPUNTING/ELEFARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	0	- - - -	-	-	-	
305	►	BETONGARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	1 500 430	243 285 376 780 880 365	243 285	376 780	880 365	
306	►	PREFABRIKKEDE ELEMENTER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	0	- - - -	-	-	-	
307	►	STÅLKONSTRUKSJONER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	1 553 921	374 128 639 786 539 108	374 128	639 786	539 108	
308	►	BÆRENDE KONSTRUKSJONER - PREFAB JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	0	- - - -	-	-	-	
309	►	MURERARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	1 188 170	133 520 458 000 594 650	133 520	458 000	594 650	
310	►	FLISARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	998 175	377 588 285 113 333 474	377 588	285 113	333 474	
311	►	NATURSTEINARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	0	- - - -	-	-	-	
312	►	TØMREARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	2 133 260	586 622.80 1 323 475.00 243 162.00	586 623	1 323 475	243 162	
313	►	SNEKKERARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	1 402 000	202 200 494 800 705 000	202 200	494 800	705 000	
314	►	VINDUER / VINDUSDØRER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	1 432 116	680 419 751 698	680 419	751 698		
315	►	DØRER OG PORTER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	1 953 250	420 350 676 900 856 000	420 350	676 900	856 000	
316	►	LÅS OG BESLAG JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	1 191 060	189 816 521 533 479 711	189 816	521 533	479 711	
317	►	TEKKEARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	1 030 075	100 000 200 000 730 075	100 000	200 000	730 075	
318	►	BLIKKENSLAGERARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	65 340	17 580 33 270 6 810 7 680	17 580	33 270	6 810 7 680	
319	►	METALLARBEID - TRAPPER - REKKVERK JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	208 808	62 116 117 554 27 136	62 116	117 554	27 136	
320	►	GLASSARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	60 000	20 000 25 000 15 000	20 000	25 000	15 000	
321	►	MALERARBEID JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	1 014 533	419 318 250 920 344 295	419 318	250 920	344 295	
322	►	RYGGTAPETSERING JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	0	- - -	-	-	-	
323	►	SYSTEMHULLING JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	540 000	50 000 150 000 340 000	50 000	150 000	340 000	
323 (2)	►	SYSTEMVEGG JG32 JG34 Hovedbygget JG34 Salen JG34 Bakbygget	34 574	34 574	34 574			
324	►	FAST BYGGINNFREDNING JG32 JG34 Hovedbygget JG34 Salen JG34 Bakbygget	65 340	17 580 33 270 6 810 7 680	17 580	33 270	6 810 7 680	
325	►	BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	634 075	190 450 360 425 83 200	190 450	360 425	83 200	
328	►	RIVING (Ved ombygging, rehab.) JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	3 156 195	414 155 1 531 630 500 160 710 250	414 155	1 531 630	500 160	710 250
		Sum Bygningsmessige arbeider	20 898 420	20 898 420	4 863 700	8 410 153	6 914 316	710 250
331	►	RØRLEGGERARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	2 250 000	556 942 1 054 008 459 050 180 000	556 942	1 054 008	459 050	180 000
332	►	VENTILASJONSARBEIDER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	2 401 069	1 220 222 847 516 333 331	1 220 222	847 516	333 331	
340	►	EL INSTALLASJONER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	6 750 000	1 816 116 3 438 983 1 496 901	1 816 116	3 438 983	1 496 901	
361	►	TRANSPORTANLEGG JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	1 570 000	305 000 1 265 000	305 000	1 265 000		
366	►	ANDRE TEKNISKE INSTALLASJONER JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus	501 590	137 240 287 039 21 085 56 226	137 240	287 039	21 085 56 226	
		Sum Tekniske fag	13 472 659	13 472 659	4 035 520	6 890 547	2 366 592	180 000
372	►	ANLEGGSGARTNERARBEID Sum Anleggsfag		4 055 119				4 055 119
				4 055 119				4 055 119
482	►	PROSJEKTERING JG32 Paviljongen JG34 Hovedbygget JG34 Salen/bakbygg Utomhus		1 577 254 2 394 891 1 344 973 708 850	1 577 254	2 394 891	1 344 973	708 850
		Sum Prosjektering		6 025 968	1 577 254	2 394 891	1 344 973	708 850
		Sum Selvkost (Før risiko)		50 847 943	12 578 299	20 868 865	11 746 560	5 654 219
1		Påslag Entrepri	5 %	2 542 397	628915	1043443	587328	282711
3		Risikoavsetning	4 %	2 033 918	503132	834755	469862	226169
4		Endringer	0 %	-	0	0	0	0
		Sum Prosjektkost etter påslag, risiko, endringer		55 424 258	13 710 345	22 747 662	12 803 751	6 163 099
6		Garantavsetninger (% av 5)	0 %	-	-	-	-	-
7		Lønns og prisstigning (% av 5)	2.5%	1 385 606	342759	568677	320094	154077
		Sum Prosjektkost inkl. garant og LPS eks. mva.		56 809 864	14 053 104	23 315 739	13 123 845	6 317 176
				Samlet	JG32 Paviljong	JG34 Hovedbygg	JG34 Bakbygg/Salen	Utomhus
9		Totalt kostn. Rehabilitering pr bygg eks. mva.		56 809 864	14 053 104	23 315 739	13 123 845	6 317 176



INNHOOLD:

1. Introduksjon
2. Illustrasjoner (fra konkurransen)
3. Endringer fra forprosjekt (planer)
4. Nedskalert forprosjekt (beskrivelse)
5. Nedskalert forprosjekt (hovedplaner)
6. Nedskalert forprosjekt (planer - overflater)
7. Økonomi
8. Tidsplan

1. Introduksjon

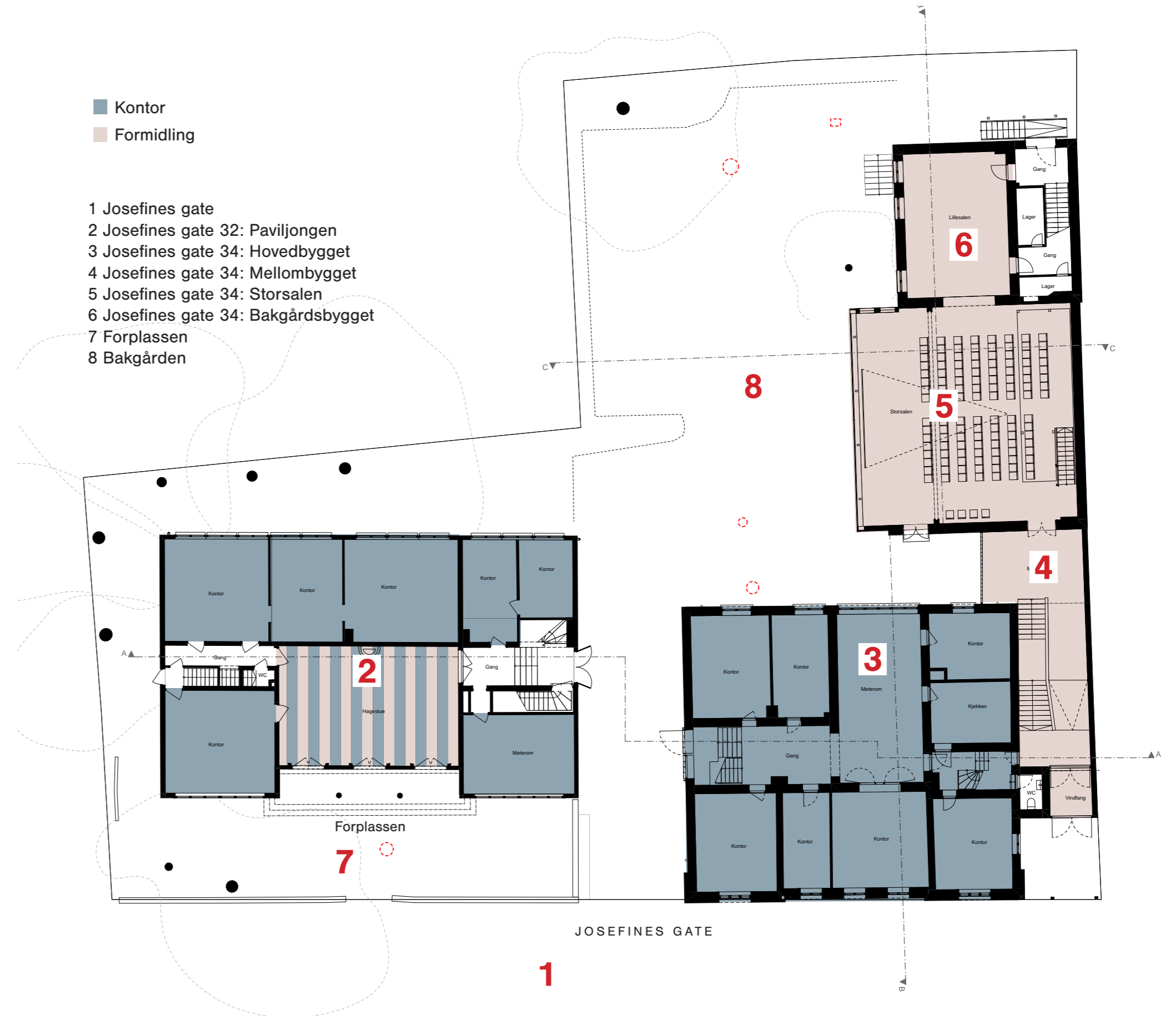
Dette kapitlet introduserer kort formålet med prosjektet, og de foreslåtte programmatiskke og fysiske endringene som inngår i det nedskalerte forprosjektet.

Dagens situasjon og bakgrunnen for prosjektet

I 1956 blir Arkitektenes hus opprettet, og arkitektene tok over deler av hovedbygget. I 1964 ble hele bygningsmassen i Josefines gate 32 og 34 innlemmet i Arkitektenes hus, som i dag huser landsforbundene til arkitekter, landskapsarkitekter og interiørarkitekter. Bygningene er en del av bevaringsområdet Homansbyen, med riveforbud og særlige krav til tilpasning av nye konstruksjoner.

Det er ikke blitt gjennomført løpende vedlikehold av bygningsmassen, og besøkende og arbeidstakere er kjent med åpenbare mangler som blant annet vannlekkasje fra taket i storsalen, dårlig isolasjon og mye trekk. Det er heller ikke blitt gjort tiltak for å gjøre bygningsmassen universelt tilgjengelig. I 2023 ble det gjennomført en tilstandsanalyse som avdekket et stort vedlikeholdsetterslep.

Det er blitt gjennomført en grundig prosess for å avklare ønsker og behov fra NAL og OAF, som sammen eier eiendommen. Målet med prosjektet er at Arkitektenes hus skal bli en naturlig møteplass for alle som er interessert i arkitektur, landskap, interiør og byutvikling. Det skal bli et sted som offentligheten, på tvers av alder og sosiale barrierer, kjenner til og kan stikke innom, på dagtid og kveldstid, også utenom arrangementer.



Hovedgrep

Prosjektet innebærer en tydeliggjøring av fordelingen av funksjonene, for å gjøre huset mer lesbart og brukbart for både besøkende og ansatte. Videre planlegges en skånsom rehabilitering av bygningsmassen, med presise tiltak enkelte steder, mens andre deler beholdes tilnærmet som i dag.

Bygningene gjøres tilgjengelig med løfteplattform/ heis i Hovedbygget og Paviljongen. Storsalen utvides og oppgraderes for økt kapasitet til egne arrangementer og eksternt utleie. Videre vil bakgården transformeres fra parkeringsplass til "torg" og hage, og Paviljongen vil få plass til et utadrettet program (café/bokhandel/utstilling mv.) i førsteetasjen.

Prosjektet ønskes gjennomført som et Futurebuilt-prosjekt, og visjonen for rehabiliteringen er å skape et forbildeprosjekt for revitalisering av vernede bygninger gjennom ny bruk og små, spesifikke oppgraderinger.

- Kontor
- Formidling
- Café
- Uteservering
- Grønne uteområder



2. Illustrasjoner (fra konkurransen)

Dette kapitlet viser illustrasjoner av prosjektet. Disse ble i hovedsak utarbeidet i forbindelse med konkurransen, mens noen er blitt justert i etterkant. De viser ikke status i prosjektet i dag, men gir likevel et inntrykk av intensjonen for rommene og utformingen.



Dagens parkeringsplass blir transformert til en halvoffentlig hage og uteplass til bruk for ansatte og besøkende. Her vil det være uteservering, sykkelparkering, og mulighet til å stille ut materialer eller annet, og benytte plassen til hagefester og andre arrangementer. Bildet stammer fra arkitektkonkurransen, og viser derfor ikke oppdatert situasjon. Se kapittel 4-6 for detaljert beskrivelse av nedskalert forprosjekt.



Publikumsarealene bindes sammen i passasjen mellom Hovedbygg og Paviljong. Enten man skal se en utstilling i paviljongen, på besøk i hovedbygget, ta en kaffe i hagen, eller på et arrangement i storsalen, er det her man kommer inn i Arkitektenes hus. Bildet stammer fra arkitektkonkurransen, og viser derfor ikke oppdatert situasjon. Se kapittel 4-6 for detaljert beskrivelse av nedskalert forprosjekt.



Storsalen blir utvidet, og får ny fasade som forbinder innerrommet med den nye bakgården/hagen. Rommet blir mer fleksibelt, og kan orienteres i ulike retninger. Bildet stammer fra arkitektkonkurransen, og viser derfor ikke oppdatert situasjon. Se kapittel 4-6 for detaljert beskrivelse av nedskalert forprosjekt.



Paviljongen blir et halvoffentlig bygg med en utadrettet førsteetasje, hvor det vil være kafé, og fleksible arealer til utstillinger, bokhandel, aktivitetsrom og leserom. Bildet stammer fra arkitektkonkurransen, og viser derfor ikke oppdatert situasjon. Se kapittel 4-6 for detaljert beskrivelse av nedskalert forprosjekt.



Hagestua blir et fleksibelt midtrom som forbinder det utadrettede programmet, og kan brukes til kafé, arrangementer, utstillinger, o.l. Bildet stammer fra arkitektkonkurransen, og viser derfor ikke oppdatert situasjon. Se kapittel 4-6 for detaljert beskrivelse av nedskalert forprosjekt.



Kontorarealene i hovedbygget blir oppgradert med nye veggåpninger for mer fleksibilitet og samarbeid mellom leietakere. Bildet stammer fra arkitektkonkurransen, og viser derfor ikke oppdatert situasjon. Se kapittel 4-6 for detaljert beskrivelse av nedskalert forprosjekt.

3. Endringer fra forprosjekt (planer)

Det aktuelle forslaget er en nedskalering av prosjektet som ble rammesøkt, og som lå til grunn ved behandling av saken ved RS-møtet i juni 2025. Endringene innebærer en generell nedskalering med mål om å bevare de delene av prosjektet som anses å ha størst verdi for å forløse potensialet i bygningsmassen for arbeidsplasser og for utadrettet virksomhet.

NB - FORELØPIG TEGNING

UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME

SKISSE / FORENKLING



Prosjekt
Arkitekturhuset
 Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
 GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver
Arkitektenes Hus Eiendom AS
 Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende
Åsgeirsson Gervais Pløhn AS
 Mandalsveien 3, 0178 Oslo

© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert Kontrollert
LG **KP**

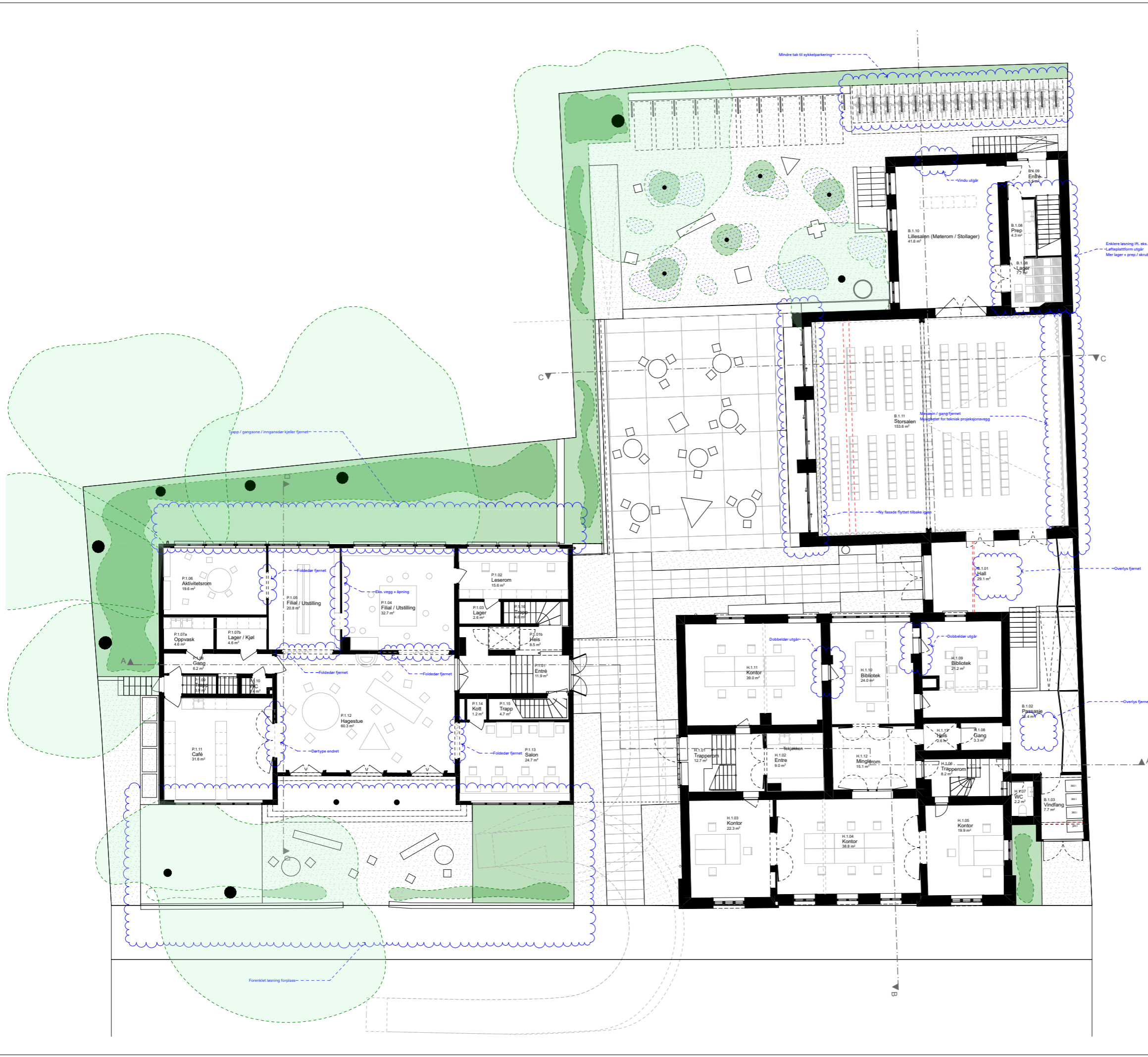
Dato
Work in Progress

Skala Ark
1:200 **A3**

Nummer Revisjon
A21-A-01 **03 - WIP**

Tittel
Plan U - Samlet - Tiltak





NB - FORELØPIG TEGNING
UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME
SKISSE / FORENKLING

Prosjekt
Arkitekturhuset
 Josefine gate 32 + 34, 0351 Oslo
 GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver
Arkitektenes Hus Eiendom AS
 Josefine gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende
Åsgeirsson Gervais Pløhn AS
 Mandalsveien 3, 0178 Oslo
 © Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert Kontrollert
LG **KP**

Dato
Work in Progress

Skala Ark
1:200 **A3**

Nummer Revisjon
A21-A-02 **03 - WIP**

Tittel
Plan 1 - Samlet - Tiltak



NB - FORELØPIG TEGNING

UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME

SKISSE / FORENKLING

Prosjekt

Arkitekturohuset

Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver

Arkitektenes Hus Eiendom AS

Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende

Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Mardalsveien 3, 0178 Oslo

© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert

LG

Kontrollert

KP

Dato

Work in Progress

Skala

1:200

Ark

A3

Nummer

A21-A-03

Revisjon

03 - WIP

Titel

Plan 2 - Samlet - Tiltak



NB - FORELØPIG TEGNING

UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME

SKISSE / FORENKLING

Prosjekt

Arkitekturohuset

Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver

Arkitektenes Hus Eiendom AS

Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende

Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Mandalsveien 3, 0178 Oslo

© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert

LG

Kontrollert

KP

Dato

25.05.25

Skala

1:200

Ark

A3

Nummer

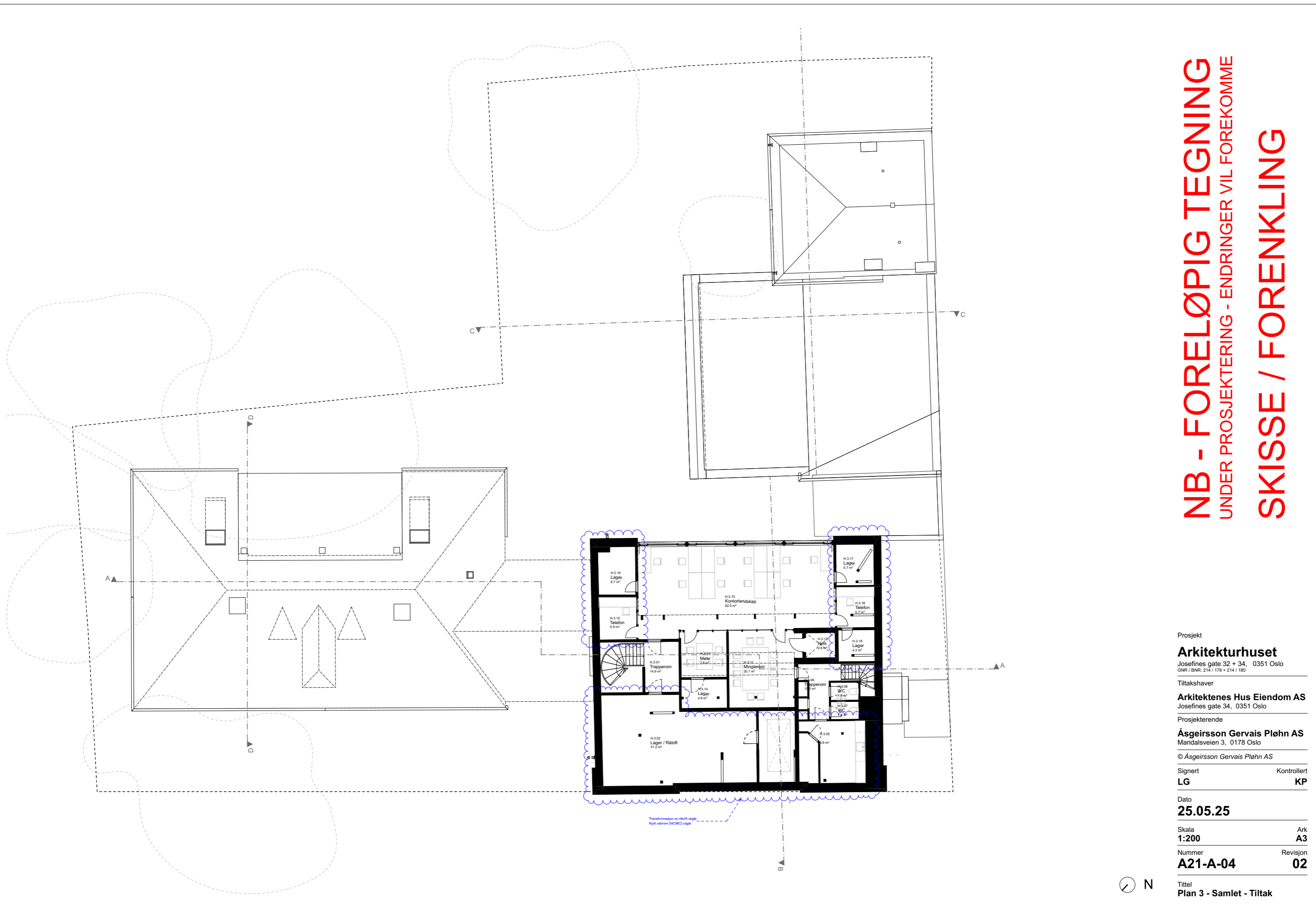
A21-A-04

Revisjon

02

Tittel

Plan 3 - Samlet - Tiltak



4. Nedskalert forprosjekt (beskrivelse)

På neste side følger en punktlister over tiltak inndelt etter bygg Rehabiliteringsprosjekt er uforutsigbart og det vil kunne avdekkes forhold som gjør at man må prioritere mellom tiltak underveis. Listen under er derfor et utgangspunkt for prosjektet, med tiltak som vi har vurdert vil gi økt verdi for prosjektet, men byggekomiteen vil jobbe med optimalisering underveis i detaljprosjektering og byggefase.

Josefines gate 32 / Paviljongen:

- Male utvendige overflater
- Etablering av utvendig trapp som mangler i dag ved eks. ytterdør mot øst (rømningstrapp)
- Vinduer: verneverdige males og istandsettes
- Ny solavskjerming etter behov
- El: nødvendig oppgradering av elektrisk anlegg, med utskifting av underfordelinger og belysning
- Nytt brannvarslingsanlegg
- Varme: utskifting av eksisterende varmepaneller. Elektrisk oppvarming og varmepumper (luft til luft)
- Ventilasjon (etablere ventilasjon og tekniske rom, dimensjonert for kafé)
- Løfteplattform
- Legge om trapp til underetasjen, som følge av plassering av løfteplattform
- Nye toalettfasiliteter i kjeller og toppetasjen
- Malte innvendige overflater etter behov
- Fettutskiller og vann og avløp forberedt for café
- Veggåpninger i plan 1 (utsparinger)

Josefines gate 34 / Hovedbygget og Mellombygget:

- Utbedring av lekkasje og omtrekking av tak (mellombygget)
- Etablere ny rømningsvei iht. nytt brannkonsept
- Asbestsanering i toppetasjen
- Asbestsanering rørføring i kjeller
- Yttervegger: utbedring av puss som flasser og sålebenker i første etasje
- Vindu: verneverdige males og istandsettes
- Ny solavskjerming etter behov
- El: nødvendig oppgradering av elektrisk anlegg, med utskifting av underfordelinger og belysning
- Nytt brannvarslingsanlegg
- Varme: elektrisk oppvarming
- Ventilasjon: Windowmaster
- Heis fra kjeller til loft
- Ny rampe for UU-tilgang til heis
- Nye toalettfasiliteter og ansattgarderober i kjeller
- Malte innvendige overflater etter behov
- Heving av tak i foaje (mellombygget)
- Utvidelse av fasaden på mellombygget mot Josefines gate

- Etablering av nytt midtrom med tekjøkken i hovedetasjer
- Døråpninger mellom hovedrommene i planen utvides (utsparing og innsetting av nye, tofløyede dører)
- Riving av vegger fra eksisterende cellekontor og midtrom, og etablering av nytt kontorlandskap og møte- og stillerom på loftet

Josefines gate 34 / Storsalen og Bakgårdsbygget:

- Tak utbedres
- Asbestsanering av vegger i salen
- Malte innvendige flater
- Rehabilitering av vindu (males og istandsettes)
- Windowmaster-ventilering av storsalen
- El: nødvendig oppgradering av elektrisk anlegg, med utskifting av underfordelinger og belysning
- Nytt brannvarslingsanlegg
- Utvidelse av salen (tilbygg, nye vegger, tak og gulv)
- Ny teknikk (lys og lyd) i storsalen

Utomhus:

- Overvannshåndtering
- Fjerne asfalt og planere foran storsalen
- Opparbeide forplass, inngang fra gaten og plass foran storsalen med delvis permeabel belegning
- Opparbeide randsonervegetasjon og en hage i den sydligste delen av bakgården, med trær, beplantning og sykkelparkering
- Lys
- Utbedre støttemur mot nabotomt

5. Nedskalert forprosjekt (hovedplaner)

NB - FORELØPIG TEGNING

UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME

SKISSE / FORENKLING



Prosjekt
Arkitekturhuset
 Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
 GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver
Arkitektenes Hus Eiendom AS
 Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende
Åsgeirsson Gervais Pløhn AS
 Mandalsveien 3, 0178 Oslo

© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert Kontrollert
LG **KP**

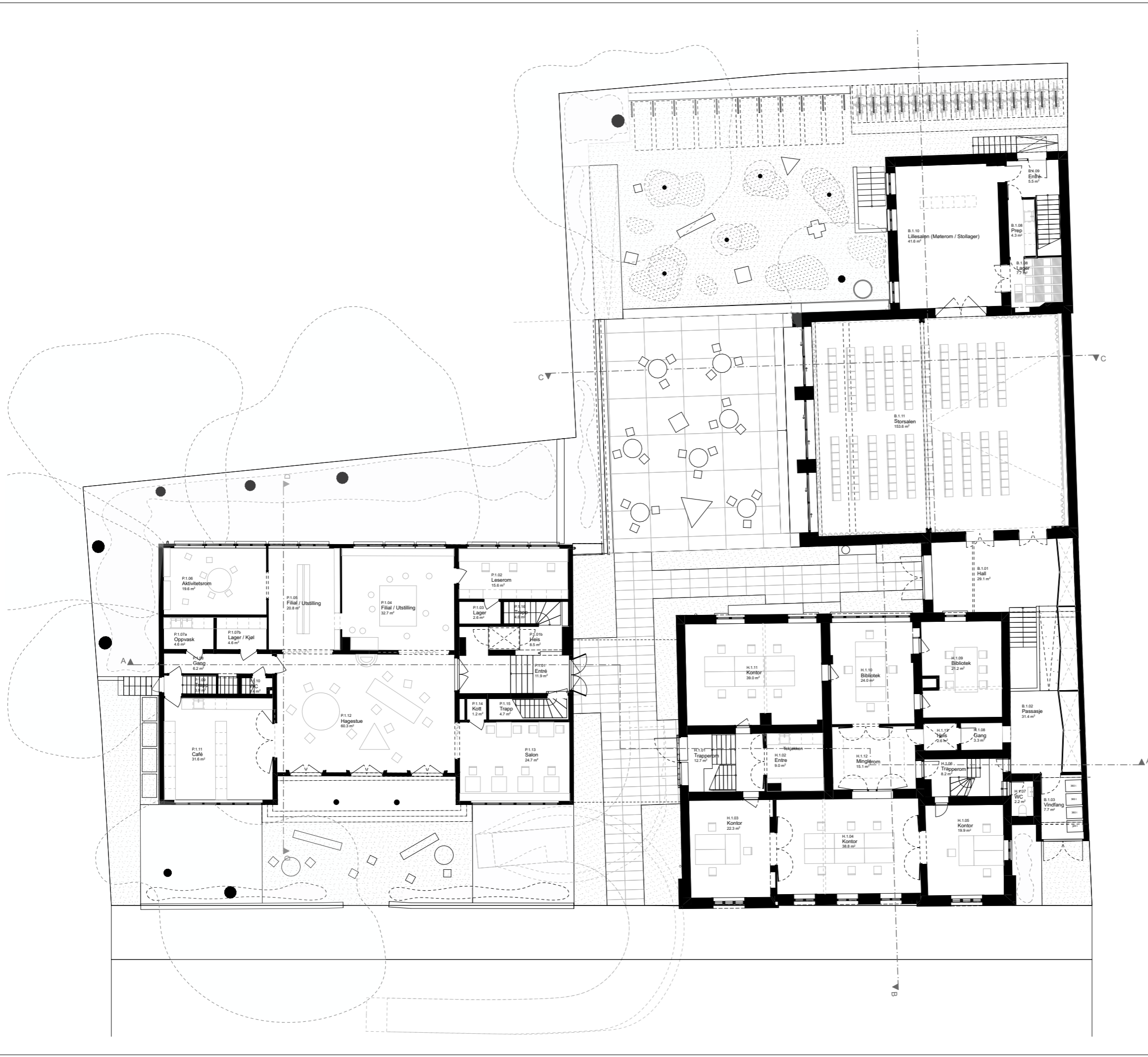
Dato
25.05.25

Skala Ark
1:200 **A3**

Nummer Revisjon
A21-A-01 **02**

Titel
Plan U - Samlet - Tiltak





NB - FORELØPIG TEGNING
 UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME
SKISSE / FORENKLING

Prosjekt
Arkitekturhuset
 Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
 GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver
Arkitektenes Hus Eiendom AS
 Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende
Åsgeirsson Gervais Pløhn AS
 Mandalsveien 3, 0178 Oslo

© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert Kontrollert
LG **KP**

Dato
02.06.25

Skala Ark
1:200 **A3**

Nummer Revisjon
A21-A-02 **02**

Tittel
Plan 1 - Samlet - Tiltak



NB - FORELØPIG TEGNING

UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME

SKISSE / FORENKLING

Prosjekt

Arkitekturhuset

Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver

Arkitektenes Hus Eiendom AS

Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende

Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Maridalsveien 3, 0178 Oslo

© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert

LG

Kontrollert

KP

Dato

25.05.25

Skala

1:200

Ark

A3

Nummer

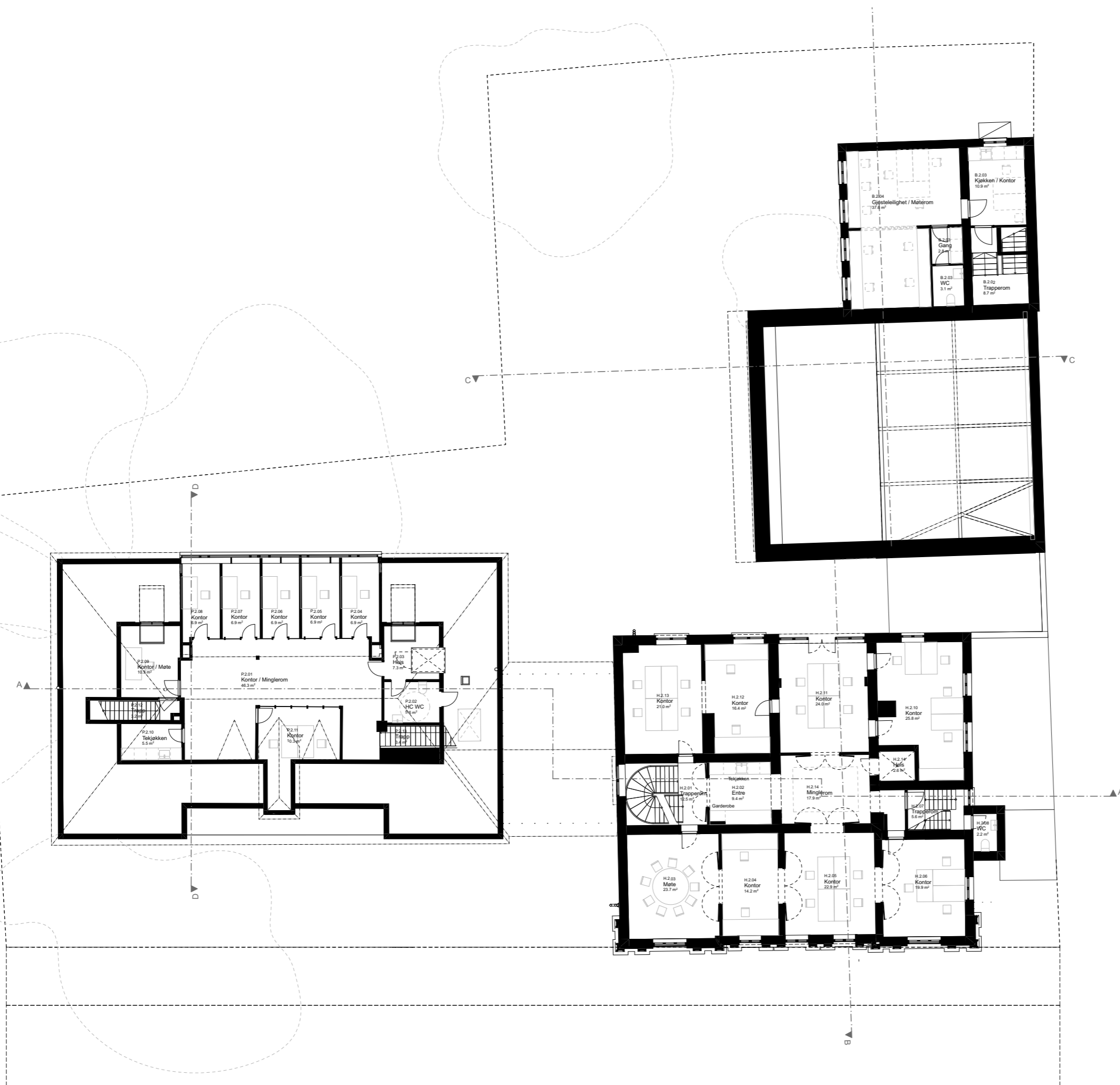
A21-A-03

Revisjon

02

Tittel

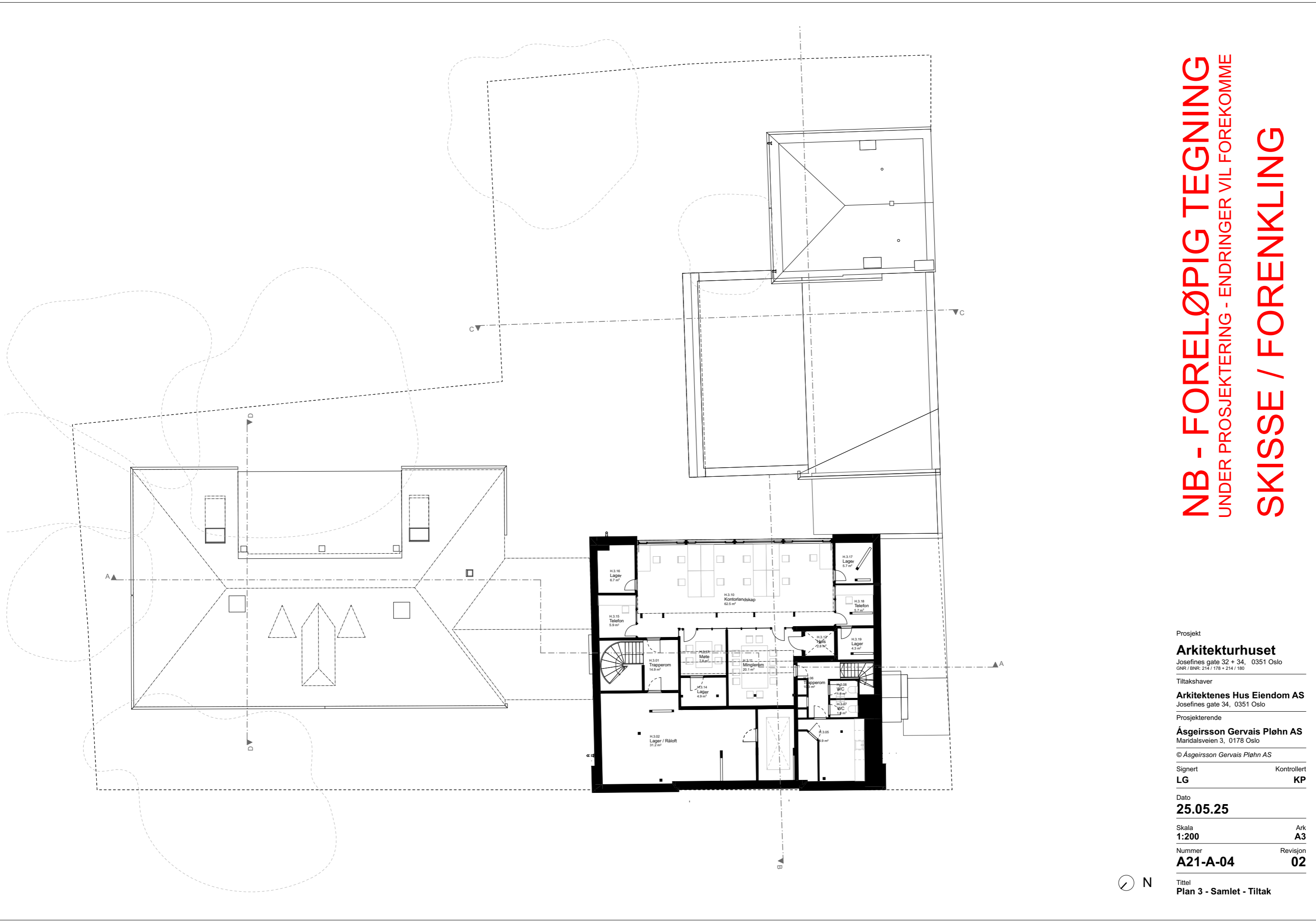
Plan 2 - Samlet - Tiltak



NB - FORELØPIG TEGNING

UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME

SKISSE / FORENKLING



Prosjekt
Arkitekturhuset
Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver
Arkitektenes Hus Eiendom AS
Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende
Åsgeirsson Gervais Pløhn AS
Mandalsveien 3, 0178 Oslo
© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert Kontrollert
LG **KP**



Dato
25.05.25

Skala Ark
1:200 **A3**

Nummer Revisjon
A21-A-04 **02**

Titel
Plan 3 - Samlet - Tiltak



 RIVES
 NYTT



NB - FORELØPIG TEGNING
 UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME
SKISSE / FORENKLING

Prosjekt
Arkitekturhuset
 Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
 GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver
Arkitektenes Hus Eiendom AS
 Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende
Åsgeirsson Gervais Pløhn AS
 Mandalsveien 3, 0178 Oslo
 © Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert _____ Kontrollert _____

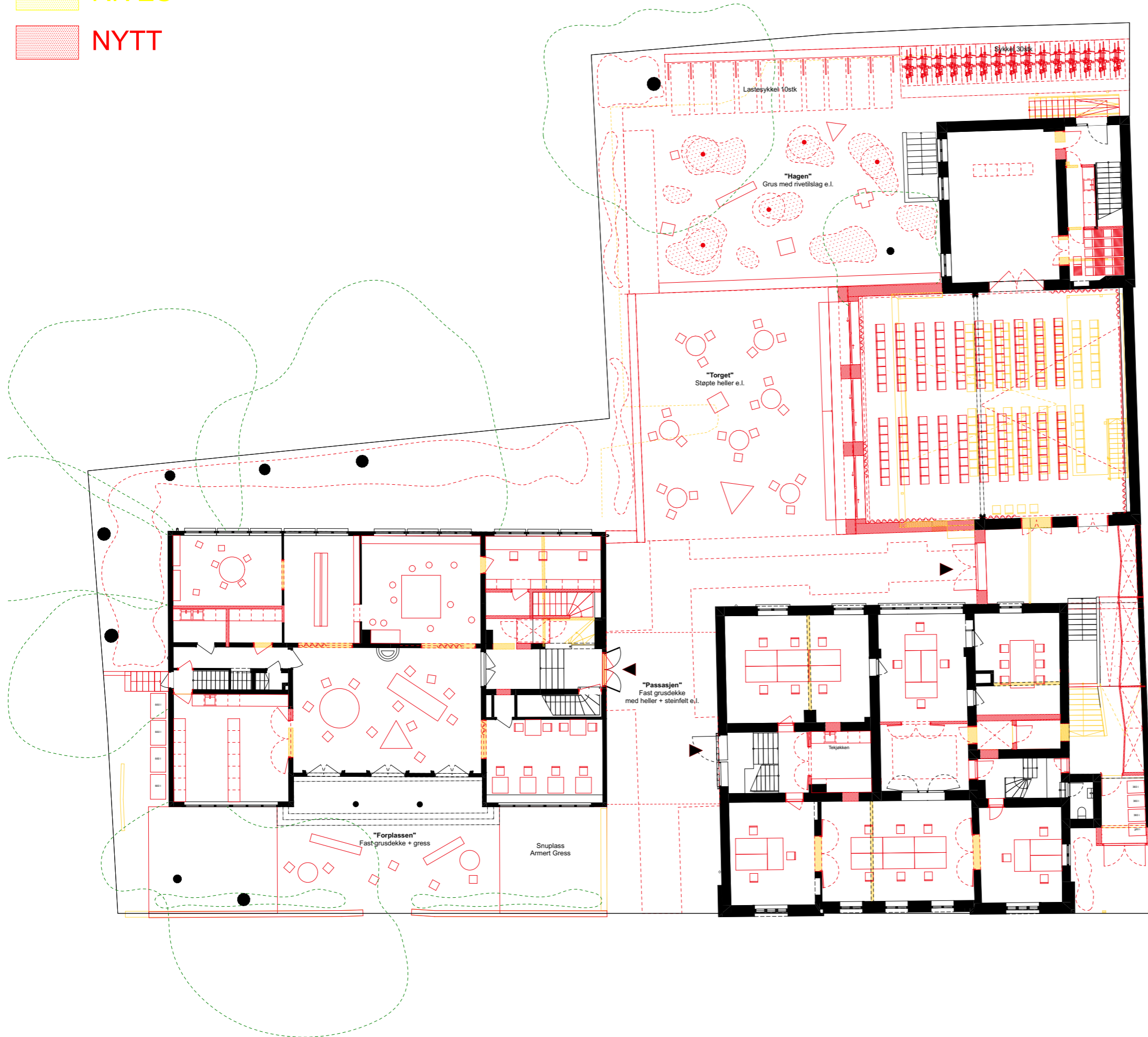
Dato _____

Skala **1:200** Ark **A3**
 Nummer **A22-A-01** Revisjon _____

Tittel
Plan U - Samlet - Endringer



RIVES
 NYTT



NB - FORELØPIG TEGNING
 UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME
SKISSE / FORENKLING

Prosjekt
Arkitekturhuset
 Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
 GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver
Arkitektenes Hus Eiendom AS
 Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende
Åsgeirsson Gervais Pløhn AS
 Mandalsveien 3, 0178 Oslo
 © Åsgeirsson Gervais Pløhn AS



Signert _____ Kontrollert _____

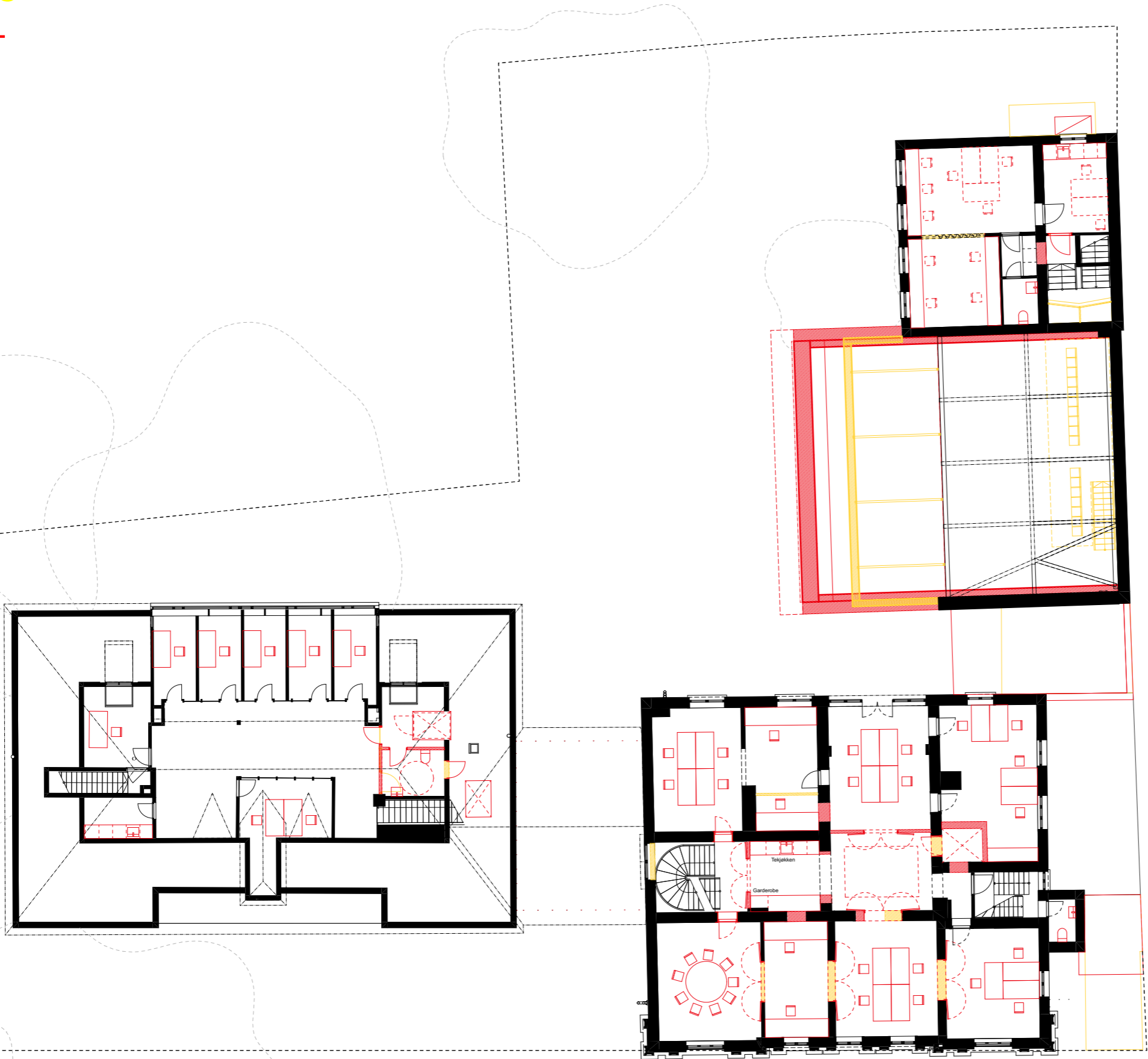
Dato _____

Skala **1:200** Ark **A3**
 Nummer **A22-A-02** Revisjon _____

Tittel
Plan 1 - Samlet - Endringer



 RIVES
 NYTT



NB - FORELØPIG TEGNING
UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME
SKISSE / FORENKLING

Prosjekt
Arkitekturhuset
Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver
Arkitektenes Hus Eiendom AS
Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende
Åsgeirsson Gervais Pløhn AS
Mandalsveien 3, 0178 Oslo
© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS



Signert _____ Kontrollert _____

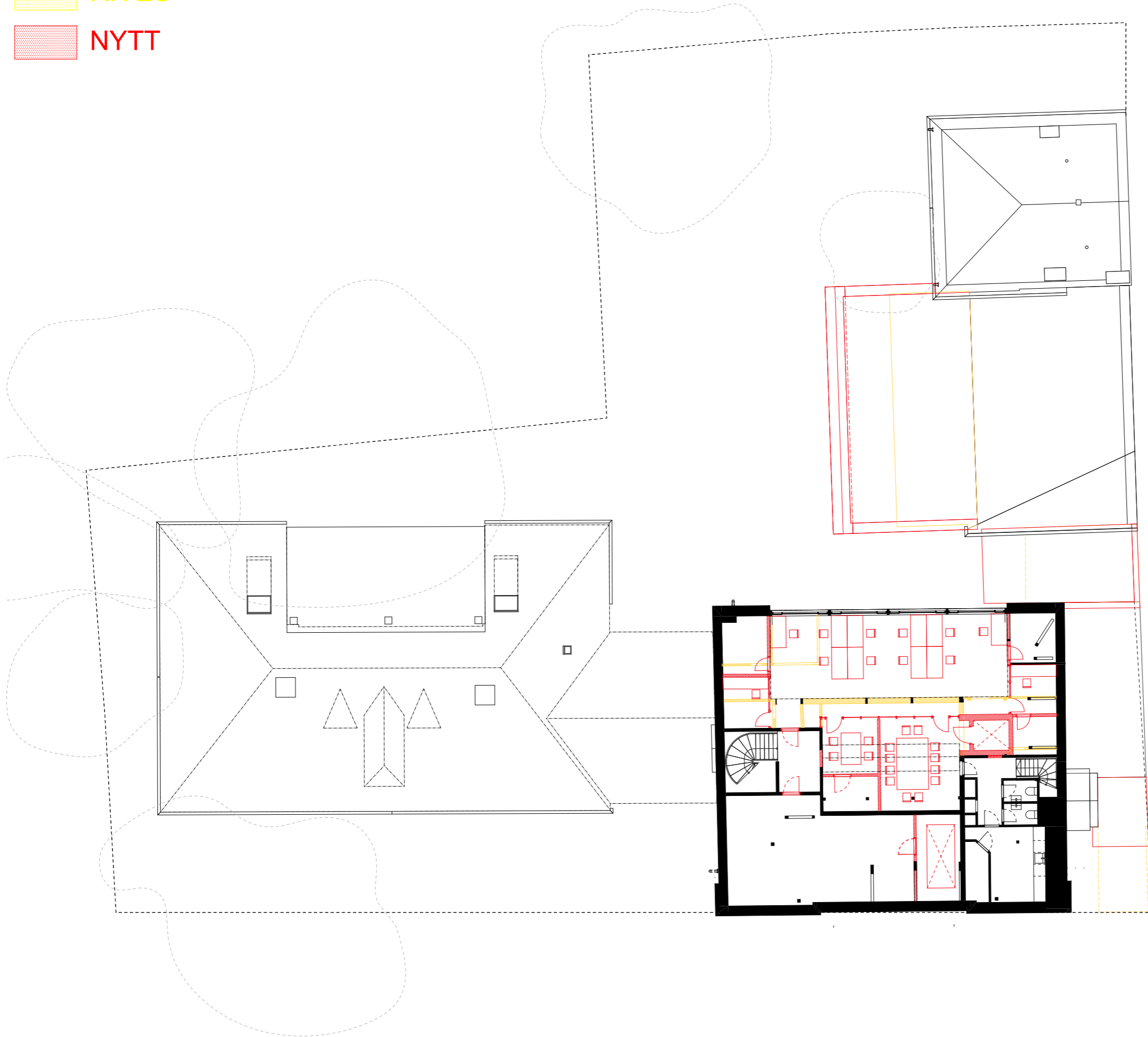
Dato _____

Skala **1:200** Ark **A3**
Nummer **A22-A-03** Revisjon _____

Titel
Plan 2 - Samlet - Endringer



 RIVES
 NYTT



NB - FORELØPIG TEGNING
UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME
SKISSE / FORENKLING

Prosjekt

Arkitekturhuset

Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver

Arkitektenes Hus Eiendom AS

Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende

Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Mandalsveien 3, 0178 Oslo

© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert

Kontrollert

Dato

Skala
1:200

Ark
A3

Nummer

A22-A-04

Revisjon

Titel
Plan 3 - Samlet - Endringer



6. Nedskalert forprosjekt (planer - overflater)

I tegningene under framkommer planlagte overflater på gulv / vegg / himling, som ligger til grunn for den reviderte kalkylen. Det kommer også frem hvilke overflater som er tenkt beholdt som i dag.

NB - FORELØPIG TEGNING

UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME

SKISSE / FORENKLING



Prosjekt
Arkitekturhuset
 Josefine gate 32 + 34, 0351 Oslo
 GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver
Arkitektenes Hus Eiendom AS
 Josefine gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende
Åsgeirsson Gervais Pløhn AS
 Mandalsveien 3, 0178 Oslo

© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert Kontrollert
LG **KP**

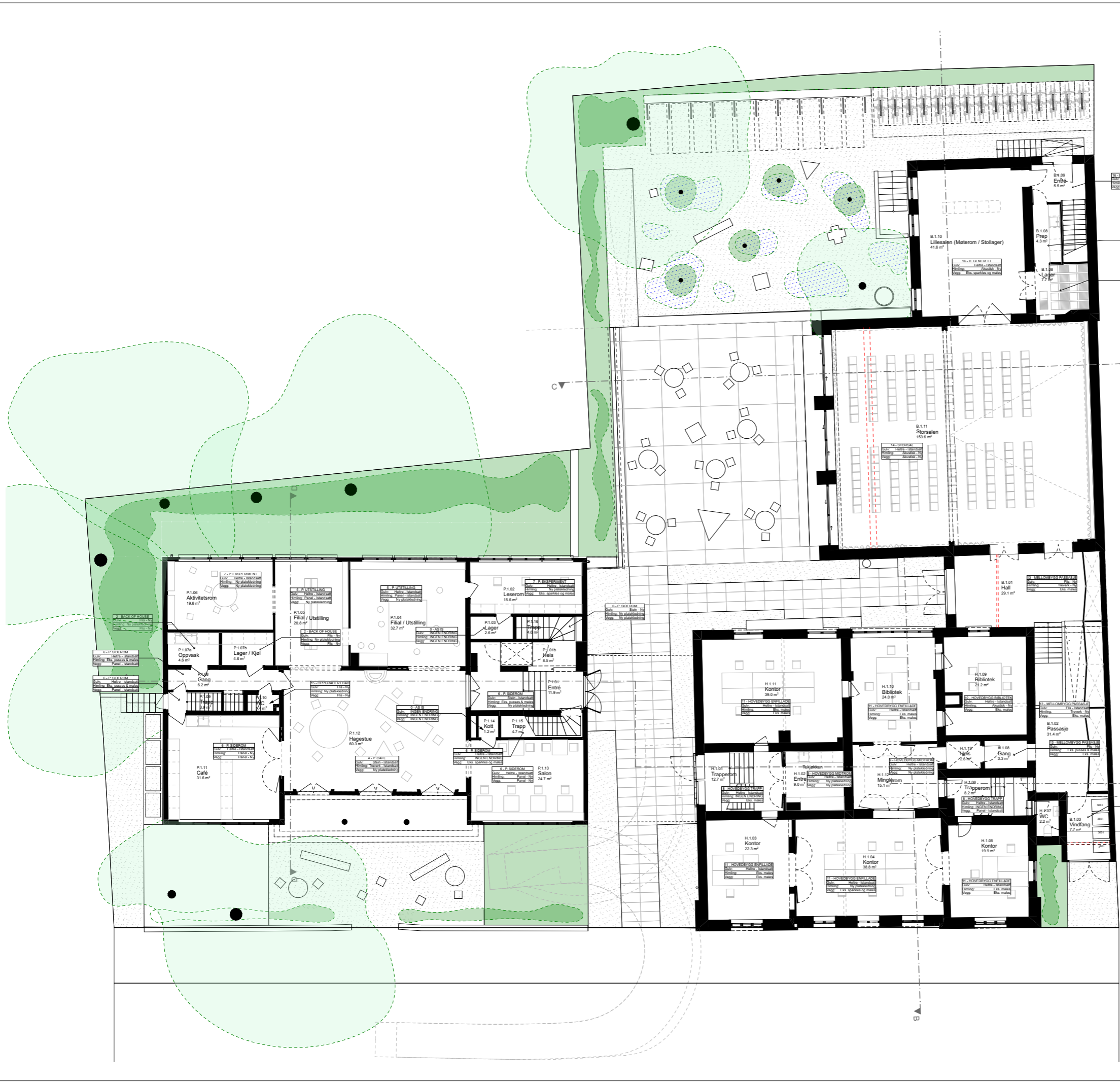
Dato
25.05.25

Skala Ark
1:200 **A3**

Nummer Revisjon
A21-A-01 **02**

Tittel
Plan U - Samlet - Tiltak





NB - FORELØPIG TEGNING
 UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME
SKISSE / FORENKLING

Prosjekt
Arkitekturhuset
 Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
 GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver
Arkitektenes Hus Eiendom AS
 Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende
Åsgerisson Gervais Pløhn AS
 Mandalsveien 3, 0178 Oslo

© Åsgerisson Gervais Pløhn AS

Signert Kontrollert
LG **KP**

Dato
02.06.25

Skala Ark
1:200 **A3**

Nummer Revisjon
A21-A-02 **02**

Tittel
Plan 1 - Samlet - Tiltak



NB - FORELØPIG TEGNING

UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME

SKISSE / FORENKLING

Prosjekt

Arkitekturhuset

Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver

Arkitektenes Hus Eiendom AS

Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende

Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Mardalsveien 3, 0178 Oslo

© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert

LG

Kontrollert

KP

Dato

25.05.25

Skala

1:200

Ark

A3

Nummer

A21-A-03

Revisjon

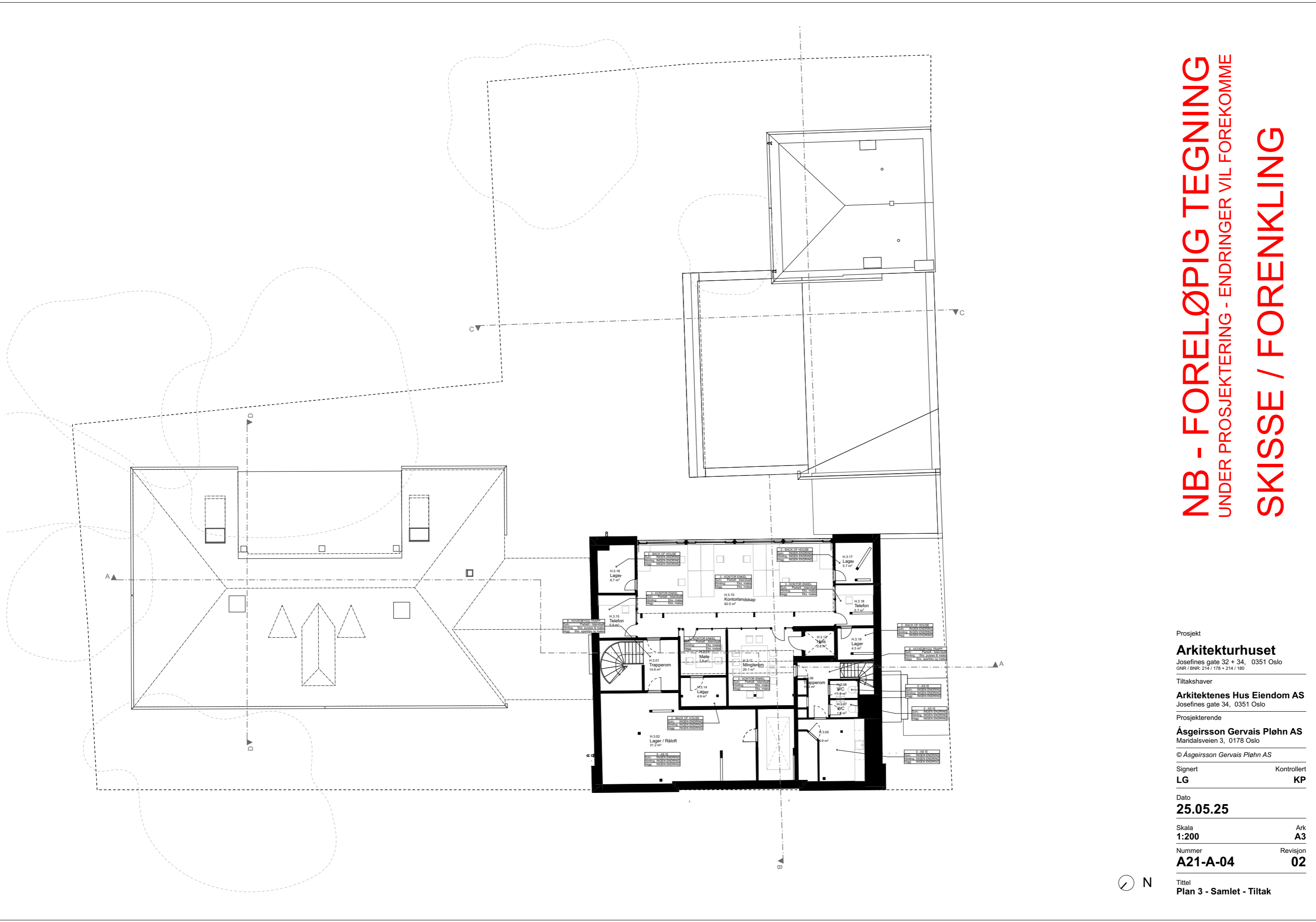
02

Tittel

Plan 2 - Samlet - Tiltak



NB - FORELØPIG TEGNING
 UNDER PROSJEKTERING - ENDRINGER VIL FOREKOMME
SKISSE / FORENKLING



Prosjekt
Arkitekturhuset
 Josefines gate 32 + 34, 0351 Oslo
 GNR / BNR: 214 / 178 + 214 / 180

Tiltakshaver
Arkitektenes Hus Eiendom AS
 Josefines gate 34, 0351 Oslo

Prosjekterende
Åsgeirsson Gervais Pløhn AS
 Mandalsveien 3, 0178 Oslo

© Åsgeirsson Gervais Pløhn AS

Signert Kontrollert
LG **KP**

Dato
25.05.25

Skala Ark
1:200 **A3**

Nummer Revisjon
A21-A-04 **02**

Titel
Plan 3 - Samlet - Tiltak



7. Økonomi

Det reviderte forprosjektet er vesentlig redusert fra det opprinnelige konkurranseforslaget, og har en foreløpig antatt kostnad på 57 millioner eks. mva. Kalkylen må derfor ses på som et budsjett for nåværende forslag, men byggekomiteen vil arbeide med denne gjennom utviklingen av detaljprosjektet, for å redusere kostnadene underveis. En faset gjennomføring av prosjektet vil gjøre det mulig å optimalisere løsninger, holde kontroll på investeringene, og gir rom for nedskaleringer dersom det oppstår uforutsette kostnader.

8. Tidsplan

På neste side viser vi de stegene som er foretatt så langt, og et forslag til en fremdriftsplan for prosjektet. Byggeprosjektet kan gjennomføres i faser, og det vil være mulig å tilpasse og justere innholdet og rekkefølgen på fasene underveis.

Fremdriftsplan**2023**

Utarbeidelse av tilstandsanalyse, skisseprosjekt og konkurranseunderlag.

2024

Juni: Ferdigstilling av arkitektkonkurranse i to trinn. Annonsering av vinnerprosjekt.

August: Oppstart forprosjekt.

2025

Vår: Innsending av rammesøknad. Ferdigstilling av forprosjekt.

Høst: Utarbeidelse av nedskalert forprosjekt.

2026

Vår: Nødvendige strakstiltak. Vedtak / beslutning om igangsetting.

Høst: Byggelån. Kontrahering. Detaljprosjektering.

2027

Vår: Byggearbeider: Sal, bakgårdsbygg, bakgård (terreng, støttemurer, m.m.).

Høst: Byggearbeider: Paviljong.

2028

Vår: Byggearbeider: Hovedbygg. Bakgård (beplantning, m.m.).

Vedlegg til beskrivelse

Arkitekturhuset (Josefines gate 32 & 34)

Utfyllende informasjon om overflater mm.

NB – Detaljnivået i det følgende dokumentet reflekterer prosjektets modenhet. Alle beskrivelser er veiledende til innhenting av tilbud ifm. kalkyle. Det foreligger ikke detaljprosjektering. I forbindelse med FutureBuilt-avtale er det planlagt en eksperimentell tilnærming med utstruktet bruk av innovative materialer. Endringer vil derfor forekomme.

1. GENERELLE FORBEHOLD

MATERIALVALG & KVALITET

- Alle materialer skal være av høy kvalitet og egnet for formålet.
- Biobaserte alternativer skal prioriteres der det er mulig.
- Eventuelle avvik fra spesifiserte materialer skal godkjennes av arkitekt.

BÆREKRAFT & MILJØPÅVIRKNING

- Produkter med lav miljøpåvirkning og sertifiseringer som Svanemerket, Cradle to Cradle eller FSC skal prioriteres.
- Gjenbruksmaterialer skal prioriteres der det er mulig – både helt ombrukte materialer der det er mulig, samt komposittmaterialer med høyest mulig andel gjenbruk.
- Henviser til pågående prosess med FutureBuilt, hvor prosjektspesifikke miljømål utarbeides.

UNDERLAG & KOMPATIBILITET

- Entreprenør skal kontrollere at eksisterende underlag er egnet for foreslåtte overflater.
- Nødvendige forsterkninger eller opprettinger utover det som er spesifisert skal avklares og prises separat.

UTFØRELSE & TILPASNING

- Den generelle utførelsen (inkludert overganger mellom ulike materialer og overflater) skal utføres med høy håndverksmessig standard.
- Tilpasninger til eksisterende konstruksjoner og installasjoner må hensyntas ved prising.

REPARASJON & ISTANDSETTING

- Eksisterende materialer skal bevares og istandsettes der det er mulig, med respekt for opprinnelige detaljer og kvaliteter.

2. MATERIALSPESIFIKKE FORBEHOLD

MALING & OVERFLATEBEHANDLING

- Alle malinger og overflatebehandlinger skal være diffusjonsåpne og fri for løsemidler og skadelige avgasser. Produkter basert på naturlige ingredienser, som linoljemaling, silikatmaling eller kalkmaling, skal prioriteres.
- Fargevalg og glansgrad fastsettes i samråd med arkitekt.
- Prøvefelt skal etableres for godkjenning før full utførelse.
- Eksisterende underlag skal forbehandles slik at ny overflatebehandling får godt feste og lang holdbarhet.

GIPS & PLATEKLEDNING

- Ved ny platekledning skal gipsplater med lav miljøbelastning benyttes, for eksempel resirkulert gips eller alternative biobaserte plater (f.eks. trefiberplater eller leirgips).
- Gipsplater skal være fuktregulerende og ha høy brannmotstand der det er relevant.
- Sparkling og overflatebehandling skal sikre en jevn og varig finish.

ISOLASJON

- Biobaserte isolasjonsmaterialer som trefiberisolasjon, hamp, lin eller cellulose skal prioriteres.
- Isolasjonsprodukter skal ha god fukttransport og bidra til et sunt innneklima.
- Der mineralbasert isolasjon benyttes, skal det være lavutslippsprodukter med miljøsertifisering (f.eks. EPD, Svanemerket).
- Lyd- og varmeisoleringssegenskaper skal dokumenteres i henhold til gjeldende krav, der dette angis av ARK.

PUSS & MURVERK

- Naturlige pussmaterialer som kalkpuss, leirpuss eller sementfrie løsninger skal prioriteres.
- Produktene skal være diffusjonsåpne og tilpasset byggets eksisterende konstruksjoner.
- Ved rehabilitering av eksisterende murverk skal originalmaterialer og strukturer bevares der det er mulig.
- Utførelse skal sikre jevn og holdbar overflate med hensyn til fukt- og temperatursvingninger.

STEIN & NATURMATERIALER

- Naturstein skal være av høy kvalitet og tilpasset bruksområde (gulv, vegg, benker etc.).
- Produkter fra kortreiste eller sertifiserte kilder skal prioriteres.
- Overflatefinish (børstet, slipt, polert) skal avklares med arkitekt før montering.
- Ved rehabilitering skal eksisterende stein bevares, renses og repareres i størst mulig grad.

FLIS & KERAMISKE MATERIALER

- Fliser skal være av høy kvalitet og produsert med bærekraftige metoder.
- Produkter med høy slitestyrke og lav vannabsorpsjon skal brukes på gulv og i våtrom.
- Naturlige eller resirkulerte materialer skal vurderes der det er mulig.
- Fugematerialer skal være miljøvennlige og tilpasset flistypen for å sikre god varighet.

3. HIMLING

Overflatene under refererer til romliste / himlingsplan / gulvplan.

INGEN ENDRING

Eksisterende himling beholdes uendret. Ingen tiltak nødvendig.

Akustisk - Ny

Ny akustisk himling, for eksempel akustisk hemppanel (f.eks. vonHanf Silentlith) eller tilsvarende, montert for å sikre god lydabsorpsjon. Uten profilert kant, lagt i mønster etter anvisning ARK med synlige overflatebehandlede trelekter mellom plater. Utlekking/spikerslag og evt. lyddepnende isolasjon må medberegnes.

Panel - Istandsatt

Eksisterende panel rengjøres, utbedres og overflatebehandles med olje, beis eller maling etter behov. Det tas utgangspunkt i fullstendig overflatebehandling med ny fargesetting. 2-3 farger og/eller glansgrader per rom.

Panel - Ny

Ny himlingspanel i heltre, for eksempel gran eller furu, med overflatebehandling tilpasset rommets uttrykk. Nedlekting/spikerslag må medberegnes. Det tas utgangspunkt i fullstendig overflatebehandling med ny fargesetting med vannbasert, miljøvennlig maling (Bléo eller tilsvarende). 2-3 farger og/eller glansgrader per rom.

Treverk - Istandsatt

Eksisterende trekledning bevares, renses og repareres ved behov. Overflatebehandling kan inkludere sliping, oljing eller maling. Det tas utgangspunkt i fullstendig overflatebehandling med ny fargesetting.

Treverk - Ny

Ny trekledning i heltre, f.eks. osp, eik eller furu, montert med skjult innfesting. Skal behandles med biobasert olje, beis eller lasur. Nedlekting/spikerslag må medberegnes.

Eks. Sparkles & males

Eksisterende overflater sparkles og males for et jevnt og varig resultat. Det tas utgangspunkt i fullstendig overflatebehandling med ny fargesetting med vannbasert, miljøvennlig maling (Bléo eller tilsvarende). 2-3 farger og/eller glansgrader per rom.

Ny plateledning (gips e.l.)

Ny himling av fibergips, trefiberplater eller lignende. Nedlekting må medberegnes. Det tas utgangspunkt i fullstendig overflatebehandling med ny fargesetting med vannbasert, miljøvennlig maling (Bléo eller tilsvarende). 2-3 farger og/eller glansgrader per rom.

4. GULV

Overflatene under refererer til romliste / himlingsplan / golvplan.

INGEN ENDRING

Eksisterende gulv beholdes som det er.

Stein - Ny

Nytt steingulv i naturstein (f.eks. skifer, kalkstein eller terrazzo) lagt på støpt underlag.

Nytt steingulv i JG32 er tenkt som en sømløs utvidelse av eksisterende skifergulv.

Stein - Istandsatt

Eksisterende steingulv renses, felles ut ved skader og overflatebehandles etter behov.

Parkett - Ny

Ny parkett i eik, ask eller annet hardt treslag. Oljet eller hardvoksoljet for slitestyrke. Det tas utgangspunkt i plank (ikke fiskebein), lagt etter anvisning ARK.

Parkett - Istandsatt

Eksisterende parkett slipes, repareres og overflatebehandles på nytt. Biobasert overflatebehandling.

Heltre - Ny

Nye gulvbord i heltre (eik, furu eller ask), lagt med eller skjult innfesting. Det tas utgangspunkt i biobasert overflatebehandling (olje / hardvoksolje / lut)

Heltre - Istandsatt

Eksisterende heltre gulv slipes og behandles med biobasert olje, hardvoksolje eller lut etter behov.

Støp - Ny

Nytt støpt (påstøp), med slipt overflate, behandlet med naturolje for støvbinding. Det tas utgangspunkt i lavkarbonbetong (eller tilsvarende alternativ) og gjenbrukstilslag (knust tegl / glass etc. fra andre steder i prosjektet).

Støp - Istandsatt

Eksisterende betonggulv repareres og behandles med sliping, impregnering eller overflatebehandling.

Flis - Ny

Nye keramiske fliser, lagt med fuger tilpasset bruksområde etter anvisning ARK.

Det tas utgangspunkt i kvadratisk, gjennomfarget. 2-3 flistyper per rom, variasjoner i farge, glans og/eller dimensjon.

Flis - Istandsatt

Eksisterende flisgulv beholdes, skader repareres, og fuger renses/utbedres.

Teppe - Ny

Tekstilgulv i form av heldekkende teppe, for eksempel i ull eller annen naturfiber.

Lydabsorberende egenskaper prioriteres.

Linoleum - Ny

Naturlig linoleumsgulv, for eksempel Marmoleum eller tilsvarende, limt på fast underlag.

5. VEGG

Overflatene under refererer til romliste / himlingsplan / golvplan.

INGEN ENDRING

Eksisterende veggflater beholdes.

Panel - Ny

Ny veggpanel (slettpanel e.l.) i heltre, for eksempel gran eller furu, med overflatebehandling tilpasset rommets uttrykk. Utlekking/spikerslag må medberegnes. Det tas utgangspunkt i fullstendig overflatebehandling med ny fargesetting med vannbasert, miljøvennlig maling (Blēo eller tilsvarende). 2-3 farger og/eller glansgrader per rom.

Panel - Istandsatt

Eksisterende panel vaskes, renses og overflatebehandles på nytt etter behov. Det tas utgangspunkt i fullstendig overflatebehandling med ny fargesetting med vannbasert, miljøvennlig maling (Blēo eller tilsvarende). 2-3 farger og/eller glansgrader per rom.

Ny platekledning

Ny veggkledning av fibergips, trefiberplater eller lignende. Nedlekting må medberegnes. Det tas utgangspunkt i fullstendig overflatebehandling med ny fargesetting med vannbasert, miljøvennlig maling (Blēo eller tilsvarende). 2-3 farger og/eller glansgrader per rom.

Eks. Sparkles og males

Eksisterende overflater sparkles og males for et jevnt og varig resultat. Det tas utgangspunkt i fullstendig overflatebehandling med ny fargesetting med vannbasert, miljøvennlig maling (Blēo eller tilsvarende). 2-3 farger og/eller glansgrader per rom.

Akustisk - Ny

Ny akustisk veggkledning, for eksempel akustisk hemppanel (f.eks. vonHanf Silentlith) eller tilsvarende, montert for å sikre god lydabsorpsjon. Uten profilert kant, lagt i mønster etter anvisning ARK med synlige overflatebehandlede trelekter mellom plater. Utlekking/spikerslag og evt. lyddempende isolasjon må medberegnes.

NB – Storsalen får egen veggkledning, med utgangspunkt i slitesterk og mural overflate.

Flis - Ny

Nye keramiske fliser, lagt med fuge tilpasset bruksområde etter anvisning ARK. Det tas utgangspunkt i kvadratisk, gjennomfarget (f.eks. Winckelmans 10x10 + 20x20). 2-3 flistyper per rom, variasjoner i farge, glans og/eller dimensjon. Underlaget skal være tilpasset fuktbelastning.

Flis - Istandsatt

Eksisterende flisflater renses og repareres, fuger utbedres ved behov.

Kjeller - Istandsatt

Overflater i kjeller rengjøres, eventuelt forsterkes og behandles med fuktregulerende materialer som kalkpuss eller silikatmaling.

6. VINDU (Eks. plassering)

Henviser til vindusskjema og oversikt over eksisterende.

1 - JG34 Vindu Nord

Nye pakninger

Sparkles, males, kittes på nytt

(Innsetting isolerglass vurderes på indre ramme)

2 - JG32 Vindu Nord

Nye pakninger

Sparkles, males, kittes på nytt

(Innsetting isolerglass vurderes på indre ramme)

3 - JG32 Dør Nord

Nye pakninger

Sparkles, males, kittes på nytt

Minst én av dørene må snu slagretning pga. krav rømning. Helst to – økonomisk vurdering.

(Innsetting isolerglass vurderes på indre ramme)

4 - JG32 Vindu Sør

Nye pakninger

Sparkles, males, kittes på nytt

(Innsetting isolerglass vurderes på indre ramme)

+ motoriserte markiser (nye)

5 - JG32 Opplett Sør

Erstattes med nye (samme utforming)

U-Verdi 0.8

6 - JG32 Vindu Kjeller

Erstattes med nye, legges inn i smyg pga. lekkasje

Sidehengslet, trend-profil eller tilsvarende.

U-Verdi 0.8

7 - JG34 Vindu Sør

Erstattes med nye (samme utforming)

U-Verdi 0.8

+ motoriserte markiser (nye)

8 - JG34 Vindu Kjeller

Erstattes med nye (samme utforming)

U-Verdi 0.8

9 - JG34 Vindu Bakgårdsbygg

Erstattes med nye (samme utforming)

U-Verdi 0.8

10 - JG34 Vindu Takopplett

Erstattes med nye (samme utforming)

U-Verdi 0.8

7. VINDU (Nye plasseringer)

Henviser til vindusskjema og oversikt over eksisterende.

Storsal

3stk. Skyvevindu / balkongdør i utvidelse mot hage. Ramme og karm i malt treverk eller tilsvarende. Alle skal ha dørautomatikk ifm. rømning / brannkrav.

Bakgårdsbygg

3stk. Nye vindu med tilsvarende uttrykk som de eksisterende. 1stk. mot hagen og 2 stk. mot sykkelskur

Hovedbygg

2 stk. nye takvindu i passasjen mellom hovedbygg og storsal.

8. YTTERVEGG (NY)

Storsal

Ny vegg ifm. utvidelse av storsal: Massivtrekonstruksjon med innvendig og utvendig hampbetong (f.eks. IsoHemp) eller tilsvarende biobasert materiale. Utvendig side beskyttes med passende biobasert puss, med dekorative felt og eget inngangstak over vinduene (se tegning). Innvendig synlig hampbetong (eller tilsvarende) opp til overkant vindu, utforing til tekniske installasjoner med akustisk puss fra overkant vindu til underkant himling.

Hovedbygg A

Ny vegg ifm. ny inngang fra hagen: Lik utførelse som nye yttervegger storsal.

Hovedbygg B

Ny vegg ifm. ny inngang fra Josefines gate: Lik uttrykk som eksisterende hovedbygg. Murt forblending med biobasert puss, innvendig kledning fremkommer i romliste.

9. INNERVEGG (NY)

Generelle innervegger (db45)

Lettvegg med stender i papp (Woodtube) og trefiberisolasjon eller tilsvarende. Kledning fremkommer på romoversikt. Dimensjonering og oppbygging iht. lydkrav.

Sjaktvegger

Nye vegger rundt heissjakt. Dimensjonering og oppbygging avklares med RIB.

Glassvegger

Sveisede rammer med trådglass, utføres av smed + glassmester etter anvisning ARK.

10. Tak (NY)

Storsal

Nytt tak der salen utvides mot hage. Luftet tak med sinusplatekledning (AluZink eller tilsvarende), trekonstruksjon med trykkfast trefiberisolasjon. Dybde til tekniske føringer (lys, luft mm.), innvendig himling med synlige trebjelker eller lekter (overflatebehandlet) og biobaserte akustiske plater (f.eks. vonHanf Silentlith eller tilsvarende) lagt i mønster etter anvisning ARK.

Bakgårdsbygg

Ingen endringer med eksisterende tak. Nytt tak over eksisterende inngang på sørside, sveiset & lakket stålkonstruksjon, forankres i eksisterende yttervegg.

Paviljong

Utvendig etterisolering, skrånende mot møne, takstein vaskes / istandsettes. +50 mm til lufting rundt gesims, skråner opp mot +200mm langs møne.

Hovedbygg

Lite takopplett ifm. ny heis. Båndtekket.

Hovedbygg – Passasje

Nytt hevet tak ifm. ny inngang fra bakgård til storsalen. Trekonstruksjon, kompakttak med parapet, trykkfast trefiberisolasjon. Den lave delen får også ny konstruksjon, tekking og himling.

Synlig tre himling innvendig, (furu / bøk e.l.) med eksponerte treplater (overflatebehandlet) og eksponerte lekter mellom platene, lagt i mønster etter anvisning ARK.

2stk. Nye takvindu (1 i høy del og 1 i lav del)

11. Fasade (EKS.)

Bakgårdsbygg

Puss og maling av skader, fasadevask sokkel.

Paviljong

Sprukne bord og vannbrett skiftes, hele fasaden vaskes og males.

Hovedbygg

Puss og maling av skader, fasadevask sokkel.

12. Etasjeskille (NY)

Storsal

Ny mesanin. Trekonstruksjon med synlige bjelker på undersiden. Integreert rekkverk og akustiske gardiner. **ARK ettersender prinsippsskisse.**

Hovedbygg

Endring i etasjeskille i overgang mellom heis og mellombygg. Høyde endres for å ivareta trinnfri tilgang til heis.

Paviljong

Endring i etasjeskille ved inngang ifm. ny heis og flytting av trapp.

13. Inventar (NY)

Henviser til romoversikt, hvor omfang inventar fremkommer i løpemeter.

Plassbygd brystning (Hovedbygg)

Plassbygd innredning på kontor med oppbevaring, EL-føring / stikk og integrerte panelovner.

ARK ettersender prinsippskisse.

Plassbygd oppbevaring (Hovedbygg)

Høy variant av brystningen.

ARK ettersender prinsippskisse.

Plassbygd garderobe (Hovedbygg kjeller)

ARK ettersender prinsippskisse.

Plassbygd skapvegg (Paviljong + Bakgårdsbygg)

ARK ettersender prinsippskisse.

Plassbygd tekjøkken (Hovedbygg + Paviljong + Bakgårdsbygg)

ARK ettersender prinsippskisse.

Industrikjøkken

Størrelse fremkommer på plantegning. Utforming må avklares med industrikjøkkenleverandør.

Cafémøbler

Plassbygde sittebenker, løse møbler (bord + krakker) bygges av gjenbruksmateriale etter anvisning ARK.

Utstillingsmøbler (Paviljong)

Mobile enheter til utstillinger og oppbevaring av bøker mm. bygges av etter anvisning ARK. Fleksible møbler til Hagestua, utstillingsrom, aktivitetsrom og leserom.

Møblering (Storsal + Lillesal)

Nye stoler + pulter til forelesning mm.

Utemøbler

Henviser til egen beskrivelse for utomhus. Følgende punkter er inkludert:

- Sykkelskur / Hageskur med plassbygd sykkelstativ
- Sittebenker (bakgård og forplass)
- Utebelysning
- Sittebenk (mot hovedbygg)
- Løse utemøbler (stoler + bord) i stål
- Drikkefontene (mot storsal)
- Oppsamler til overvann (stål) ifm. hagen.

(Ikke en utfyllende liste – flere punkter kan fremkomme)