

Til: Representantskapet

Fra: Nord-Norges arkitektforening (NNAF)

Sak: Josefines gate - investering, risiko og konsekvenser for landsdekkende virksomhet

Dato: xx.xx.2026

Bakgrunn og historikk i saken

Utvikling og forvaltning av eiendommene i Josefines gate 32/34 har vært behandlet i Representantskapet over flere år. Sakene har gjentatte ganger blitt utsatt eller behandlet som orienteringssaker, med begrunnelse i manglende beslutningsgrunnlag, økonomisk usikkerhet og behov for ytterligere avklaringer.

Samtidig har NAL de senere årene stått i en krevende økonomisk situasjon, preget av underskudd, svekket egenkapital og begrenset handlingsrom. I samme periode har lokalforeningene opplevd kutt eller usikkerhet knyttet til økonomiske rammer, til tross for at de er en sentral del av NALs landsdekkende virksomhet.

Denne saken fremmes for å avklare hvordan videre arbeid med Josefines gate skal sees i sammenheng med NALs samlede økonomiske situasjon, risikobilde og evne til å ivareta sitt landsdekkende formål.

Saken gjelder prinsipielle avklaringer om økonomisk risiko og prioritering av forbundets ressurser, som etter vedtektene ligger til Representantskapets ansvar, og som derfor ikke kan behandles eller avklares gjennom strategiarbeid eller administrative prosesser alene.

Forslag til vedtak:

Josefines gate -investering, risiko og konsekvenser for landsdekkende virksomhet

1. Representantskapet slår fast at videre arbeid med Josefines gate er en prinsipiell investerings- og risikosak som skal vurderes i sammenheng med NALs samlede økonomiske situasjon og landsdekkende virksomhet.
2. Representantskapet beslutter at før nye beslutninger om større investeringer eller videre utvikling av Josefines gate kan fattes, skal følgende være avklart og forelagt Representantskapet:
 - akseptabelt økonomisk risikonivå for forbundet
 - konsekvenser for øvrig virksomhet, herunder lokalforeningenes rammer
 - alternative prioriteringer av forbundets ressurser
3. Representantskapet ber landsstyret legge frem et samlet beslutningsgrunnlag for videre behandling, som tydelig viser:
 - forventede kostnader, risiko og binding av kapital
 - konsekvenser for forbundets langsiktige handlingsrom
 - hvordan prosjektet påvirker NALs evne til å fungere reelt landsdekkende

4. Inntil slik avklaring er gjennomført og behandlet, skal saken om Josefines gate ikke bringes videre som orienterings- eller delbeslutninger.

Overskrift

Josefines gate - investering, risiko og konsekvenser for landsdekkende virksomhet

Status i saken

Per i dag foreligger det ikke et prinsipielt vedtak fra Representantskapet som avklarer:

- hvilket økonomisk risikonivå NAL kan akseptere knyttet til Josefines gate
- hvordan eventuelle investeringer påvirker forbundets øvrige virksomhet
- hvilke konsekvenser prosjektet har for NALs landsdekkende funksjon og prioriteringer

Dette har bidratt til gjentatte utsettelse og uklarhet rundt videre retning.

Saken bygger på tidligere RS-protokoller der Josefines gate er behandlet som orienterings- eller utsatt sak, samt på dokumentasjon som viser manglende beslutningsgrunnlag og uavklart risikobilde (vedlegg 1-5: RS-protokoller 2021-2025 og vedlegg 6-7: relevante saksdokumenter).

Drøfting

Josefines gate representerer ikke bare en eiendom eller et arkitekturprosjekt, men en betydelig økonomisk og strategisk beslutning for NAL. I en situasjon der forbundets økonomiske handlingsrom er begrenset, vil investeringer i eiendom uunngåelig påvirke prioriteringer på andre områder av virksomheten.

For lokalforeningene -særlig i distriktene - er dette et sentralt spørsmål. Ressurser bundet i eiendom og langsiktige investeringer reduserer fleksibiliteten til å støtte lokal aktivitet, medlemsarbeid og fagpolitisk innsats over hele landet.

Denne saken handler derfor ikke om hvorvidt Josefines gate er ønskelig som prosjekt i seg selv, men om hvordan Representantskapet ønsker å balansere:

- økonomisk risiko
- investeringer i sentrale eiendeler
- forbundets evne til å fungere reelt landsdekkende

En slik avveining er et ansvar som etter vedtektene ligger hos Representantskapet.

Fordeler

- Klargjøring av Representantskapets rolle i større investeringsbeslutninger
- Tydelig sammenheng mellom økonomi, risiko og landsdekkende virksomhet
- Redusert usikkerhet for lokalforeningene
- Bedre grunnlag for langsiktig økonomisk styring
- Felles forståelse av prioriteringer i organisasjonen

Ulemper

- Kan medføre at beslutninger om Josefines gate utsettes ytterligere
- Kan begrense handlingsrommet for ambisiøse sentrale prosjekter på kort sikt

Økonomiske konsekvenser / andre risikoer

Saken i seg selv innebærer ingen direkte økonomiske forpliktelser. Manglende prinsipielle avklaringer innebærer imidlertid risiko for:

- uforutsigbar ressursbruk
- utilsiktet svekkelse av landsdekkende virksomhet
- økt press på frivillig innsats i lokalforeningene

NNAFs anbefaling / forslag til løsning

Nord-Norges arkitektforening anbefaler at Representantskapet bruker denne saken til å:

- fastsette prinsipper for akseptabel økonomisk risiko knyttet til Josefines gate
- avklare hvordan større investeringer skal vurderes opp mot forbundets landsdekkende formål
- sikre at konsekvenser for lokalforeningene inngår som et eksplisitt vurderingspunkt før videre beslutninger tas

Målet er å sikre at videre arbeid med Josefines gate skjer innenfor rammer som er økonomisk ansvarlige og politisk forankret i Representantskapet.