

Til Representantskapet
Fra Landsstyret
Sak 20_ Utvikling og forvaltning av Josefinesgate 32/34
Dato 23. mai 2025

Innledning

Landsstyret har diskutert innkommet sak fra Oslo arkitektforening vedr. Visjonen rundt arkitekturens hus.

Til dokumentet har vi behov for å få klarhet i følgende:

- OAF spør om hva man vil med Josefinesgate på prinsipielt grunnlag med flere forbehold. NAL og OAF har begge flere roller, som eiere og leietakere.
- Hva mener OAF er riktig rollefordeling og hvilke forbehold menes?
 - o Forbehold om tydelige medlemsfordeler, økonomisk avkastning på kort og lang sikt, ivareta medlemmenes interesser uavhengig av hvor?
 - o Forbehold om driftsform?
 - o Forbehold om positive kalkyler og tilsagn om finansiering?
- Programkomiteen og byggekomiteens mandat og arbeid er ikke presentert i sin helhet. Vi stiller spørsmål ved forsvarligheten i en beslutning som er så omfattende (Å vedta at man ønsker å gjennomføre tiltak i tråd med forprosjekt?) Er det mulig å ta stilling til en visjon som gjelder eiendommen uten å legge økonomisk risikobilde og en solid driftsform til grunn?

Landsstyret ønsker å fremme følgende betraktninger i saken:

Overordnet er NALs strategi avgjørende og styrende for hva forbundet skal, og kan prioritere av virksomhet og aktiviteter. Dette dreier seg blant annet om følgende hovedmål:

1. Sikre høyt faglig nivå blant arkitekter
2. Fremme og beskytte arkitektenes rolle
3. Sikre arkitekturfagets samfunnsrelevans
4. Sikre begeistring for vårt formål og visjon

Det er verken et mål for NAL, eller innenfor organisasjonens mandat, å opptre som eiendomsutvikler, utbygger, operativ driver eller forvalter. Å gi NAL et slikt utvidet mandat vil ha konsekvenser for det strategiske arbeidet og kunne gå på bekostning av organisasjonens øvrige faglige og interessepolitiske virksomhet.

Landsstyret finner det nødvendig å legge fram for RS sine vurderinger av hvordan utbedrings- og oppgraderingsprosjektet av Josefinesgate-bygningene kan og bør gjennomføres.

Utgangspunktet for LS er at eiendommene må forvaltes på en god måte som opprettholder, og på sikt øker bygningsverdien. Samtidig må et slikt prosjekt ha en akseptabel risikoprofil som gjør at NALs kjernevirksomhet for alle NAL-medlemmer i hele Norge, også utover Oslo, kan opprettholdes både på kort og lang sikt. En forutsetning for videre deltagelse og eierskap i et slikt prosjekt for NAL er at den

videre forvaltningen av eiendommen vil kunne generere ekstra driftsmidler til NALs kjernevirksomhet. Dette er blitt enda mer avgjørende grunnet nåværende situasjon hvor NALs økonomi og prognoser for de neste årene er meget sårbar. Underskudd og markedsmessige tendenser om ytterligere nedgang for bransjen krever tydelige strategiske og administrative grep om faglige spørsmål, rettigheter og medlemsfordeler. Dette krever en sunn økonomi og en robust administrasjon.

RS sine tidligere vedtak

Det vises til er RSs vedtak 05/2023 ekstraordinært møte 31.1.2023, hvor OAF og NAL blir bedt om å vurdere en eller flere alternativer for det videre arbeidet med arkitektens hus.

«05/2023 Prosess for Arkitektenes hus i Josefines gate

NAL og OAF igangsetter arbeidet med utvikling av Josefinesgate 32 og 34 gjennom første planleggingsfase. Byggeprosjektet tar utgangspunkt i omfang som skissert i «arkitektens hage»-alternativet fra mulighetsstudiet.

Prosjektet deles inn i flere byggefaser, med sikte på en trinnvis gjennomføring. Omfanget av byggeprosjektet forutsettes tilpasset huseiernes økonomiske kapasitet, en moderat økonomisk risiko og med utgangspunkt i foreløpig økonomisk vurdering utført av Saja Eiendom og på bestilling av Arkitektenes Hus Eiendom AS.

Første planleggingsfase skal inneholde forslag til gjennomføringsmodell, fremtidsplan og økonomiske rammer for et trinnvis byggeprosjekt. Arbeidet skal gjennomføres og finansieres gjennom Arkitektenes hus eiendom AS innen januar 2024. Sak for endelig beslutning om igangsetting av byggeprosjektet forelegges ekstraordinært RS i januar 2024. «

Dette har det vært arbeidet med siden vedtaket ble fattet. Det er riktig at det ikke er fremskaffet noe fullverdig alternativ for lokalisering av Arkitektens hus til tross for bestilling av analyse og vurdering av konkrete alternativer og «leads». Her kan nevnes for eksempel Bankplassen eller mer sentrumsnære alternativer hvor forutsetning for kommersiell og utadrettet formidling i tråd med NAL sine forutsetninger nevnt over vil kunne redusere risiko betydelig.

Slik er status nå.

For at NAL skal kunne gå inn i en prinsipiell beslutning om bruk av Josefines gate til Arkitektens hus må visse forhold være avklart.

Disse er:

- *Anskaffelse av ekstern kompetanse til AHE for å ivareta formålet og drive med lønnsomhet.*
- *Rolleavklaring og forsvarlig drift og forvaltning innenfor mandat/ vedtekter.*
- *Tydelig bestilling fra RS med nytt mandat om at NAL skal utvide sitt mandat til også å inkludere operativ eiendomsutvikling, herunder drift, gjennomføring og forvaltning av kommersiell virksomhet og formidling i Oslo.*

- *Konsekvenser for økonomi og derigjennom faglig arbeid i NAL på kort og lang sikt*
- *Forretningsmodell som synliggjør lønnsomhet og verdiøkning*
- *Akseptabel prosjektrisiko ift dagens marked.*

LS fattet følgende vedtak 6. februar 2025

«LS ber NALs representanter i styret for AS Arkitektenes hus å bestille og gjennomføre en ekstern kvalitetssikring (usikkerhetsanalyse) av kostnadstallene for prosjektet i Josefinesgate. Bestillingen rettes til eiendomsselskapet. Usikkerhetsanalysen baseres på og gjennomføres samtidig med, eller rasket mulig etter, at forprosjektet er ferdigstilt. Samtidig ber NAL om at det foretas en analyse av hvilket økonomisk handlingsrom som muliggjøres for NAL og OAF ved a) delvis salg av eiendommen (feks 50% av hver av de to organisasjonenes eierandeler i eiendommene), og b) salg av begge eiendommene. Vurdering av fordeler og ulemper ved ulike former for joint venture/partnerskap med eksterne utviklere forutsettes å inngå. Styret for eiendomsselskapet bes også å foreta en strukturert og dokumentert markedsanalyse som sannsynliggjør et slik potensielt partnerskap.

NAL vil ta endelig stilling til sitt videre engasjement i eiendommene raskt etter at dette materialet foreligger. NAL anmoder også styret i eiendomsselskapet vurdere om enkelte strakstiltak knyttet til vedlikehold er nødvendig å gjennomføre umiddelbart i påvente av at materialet ovenfor foreligger."

LS ønsker at et moderat prosjekt tilpasset organisasjonene OAF/NAL skal kunne gjennomføres. Samtidig mener LS det er uansvarlig å fatte et vedtak slik OAF foreslår på det nåværende tidspunkt. NALs virksomhet er ikke underlagt regelverket for aksjeselskaper, men anvender denne som veiledende da det i dagens praksis vil være mest nærliggende lovhenvisning som benyttes ved eventuell tvist. Dette er i mangel av egen lovtekst knyttet til daagens organisasjonsform. Uavhengig av lov som vist til over ligger det nedfelt i vedtekter og generell styrepraksis å pålegge styret å drive god forvaltning og økonomisk styring som ikke setter organisasjonens likviditet i fare. NALs revisor har vært tydelig på at forbundets økonomi er meget dårlig, og understreker at den økonomiske utviklingen må snus.

LS vurderer situasjonen derfor slik at vi ikke kan fatte et prinsippvedtak om at Arkitektens hus skal lokaliseres og etableres gjennom byggeprosjektet Arkitektens hage før det foreligger et forsvarlig beslutningsgrunnlag for LS sin behandling av saken.

Beslutningsgrunnlaget er pt ufullstendig. LS vil derfor fraråde sterkt at RS fatter et prinsippvedtak om å gå videre med prosjektet før dette beslutningsgrunnlaget foreligger.

Forslag til RS-vedtak

RS legger til grunn at Josefinesgate 32/34 skal forvaltes på en måte som opprettholder eiendommenes verdi. Prosjektet Arkitektens hage må planlegges og evt gjennomføres innenfor eiernes økonomiske rammer. RS tar saken til orientering. Det bes om at

beslutningsgrunnlaget som etterlyses av NAL i vedtak i styremøte 6.2, fremskaffes raskest mulig, slik at saken kan tas opp på nytt i et ekstraordinært RS så snart NAL har fattet en endelig beslutning basert på svarene til spørsmål som er stilt.