

Mulighetsstudie – Arkitekturens Hus

Mars 2021



Om mulighetsstudien

Denne studien ble igangsatt av styret i Oslo Arkitektforening (OAF) høsten 2020 for å belyse og forstå potensialet som ligger i å videreutvikle eiendommen, Arkitektenes hus, i Josefines gate 32–34. Bakgrunnen for mulighetsstudien er den uavklarte fremtiden til eiendommen etter at Norske arkitekters landsforbund (NAL) lanserte planene om å flytte fra lokalene, selge eiendommen og relokalisere til «Bærekrafthuset» sammen med FutureBuilt og Grønn Byggallianse.

Oslo Arkitektforening (OAF) ønsker ikke å selge eiendommen, men å forvalte og videreutvikle den for å skape et fremtidens Arkitektens hus i Josefines gate med rom for både eksisterende og nye samarbeidspartnere.

OAF er sammen med NAL hovedaksjonær i eiendommen, som ble kjøpt på 50-tallet, etter økonomisk og praktisk dugnadsinnsats av medlemmene i Oslo arkitektforening. For OAF representerer eiendommen store verdier både økonomisk og historisk – som faginstitusjon, bygningsmiljø og ikke minst en møteplass for arkitektstanden gjennom generasjoner. Dette er verdier vi mener det ligger et stort potensial i å bygge videre på for å skape en levende og interessant arkitekturarena for fremtiden, både for arkitekter og den øvrige befolkningen. For å lykkes med dette trengs nødvendig rehabilitering og ikke minst en ny visjon for Josefines gate 32–34.

Målet med studien har derfor vært å analysere hvilke mulighetsrom vi som eiendomsbesitter har i dag, innenfor gjeldende reguleringer, til å skape et fremtidsrettet og åpent hus med publikumsaktiviteter, faglige og sosiale møteplasser og faste og fleksible arbeidsplasser, med en miljømessig og økonomisk bærekraftig forvaltning som svarer til eiernes mål og fremtidige behov.

Arbeidet som nå er gjort viser flere alternative modeller for bevaring og utvikling innenfor en bærekraftig økonomisk ramme. Studien gir innblikk i mulige scenarioer hvor vi ikke flytter fra historien, men hvor vi selv, kollektivt som fagstand, beholder både eierskapet og handlingsrommet til å skape en interessant og ambisiøs arkitekturarena.

Ingen ny problemstilling

Forut for dagens prosess har det i lang tid pågått en prosess for å avklare fremtiden til Arkitektenes hus og eiendommen i Josefines gate 32–34. Det har i flere omganger vært undersøkt hvordan man kan videreutvikle tanken om – og den fysiske rammen rundt – Arkitektenes hus. Hovedmålet i tidligere arbeid har vært å relokalisere Arkitektenes hus. I letingen etter andre og mer egnede bygg har det vært lagt ned et betydelig antall dugnadstimer i analyser og programarbeid uten at man har lyktes med å finne alternativer som økonomisk svarer ut arealbehovene man har – og som allerede finnes i Josefines gate.

Veien mot en bærekraftig bransje

I årene som har gått siden det i forrige runde ble diskutert å flytte fra Josefines gate har det skjedd store endringer i Oslo og i samfunnet for øvrig. Klima og miljø er øverst på agendaen og byutvikling tenkes mer i lys av bevaring, transformasjon og sirkulært arkitekturvern. Gjenbruk og transformasjon av bygningsmasse er arkitektstandens viktigste og enkleste bidrag til reduksjon av CO2.

Historien som ressurs

I Josefines gate har foreningene en bygningsmasse fylt av historie og mening, skapt av våre medlemmer gjennom dugnad og kronerulling. Her er lag på lag med nytt og gammelt. Dette er et godt utgangspunkt for arkitektonisk historiefortelling, som støtter opp om visjonen om en åpen møteplass med aktiviteter, arbeidsplasser og andre fellesfunksjoner samtidig som vi går foran og viser vei i en bærekraftig utvikling av byen. Arkitektstanden ved NAL og OAF har som eier av Josefines gate 32–34 og Arkitektenes hus en reell mulighet til å skape et forbildeprosjekt innenfor transformasjon og revitalisering av eksisterende bygninger gjennom ny og endret bruk tilpasset vår tids behov.

Å eie sitt eget sted – en langsiktig investering

OAF har en lang og rik historie, men en liten økonomi. Verdien til både NAL og OAF ligger i eiendommen og i de årene diskusjonene om fremtiden til Arkitektenes hus og eiendommen i Josefines gate 32–34 har pågått, har eiendommen hatt en betydelig verdiøkning.

Ingen kan spå fremtiden, men historien er som regel en god indikator. Det er derfor rimelig å anta at det å være eiendomsbesitter i et bysentrum som stadig fortettes også vil lønne seg i årene som kommer. Likviditeten i Arkitektenes hus AS er lav, men det er også gjeldsgraden, og med en betydelig verdiøkning på eiendommen gir det muligheter for framtidig utvikling, slik denne mulighetsstudien viser.

Det er lett å overdrive effekten av hva et salg kan bety for opprettelsen av et fond, om det skulle være alternativet (slik NALs president legger frem i innlegget «NAL er ikke et hus ...» i Arkitektnytt 02/2021). Eksemplene på legater og fond som var ment å skulle ha evigheten som perspektiv, men som endte opp med å tære på grunnkapitalen over tid for så avvikles, er mange.

Oslo Arkitektforening mener at å selge for å leie er en kortsiktig strategi som over tid vil forringe verdiene som fagfellene våre gjennom dugnad og egeninnsats over tid har bygget opp over 65 år. Denne historien betyr noe for arkitektstandens identitet, og innsatsen har bidratt til å bygge betydelige verdier som det påligger oss et ansvar å forvalte til det beste for kommende generasjoner av arkitekter.

Mulighetsstudien viser hvordan eiendommen på sikt, gjennom rehabilitering og forbedret forvaltning, vil sikre årlig økonomisk avkastning for eierne.

Formidlingsarenaer for arkitektur

Det finnes i dag svært få arenaer og møtesteder som er dedikert til å formidle arkitektur. Et styrket og mer utadrettet Arkitektens Hus er viktig, ikke bare for arkitektstanden i Oslo, men også i en nasjonal sammenheng.

Oslo Arkitektforening har siden opprettelsen vært en faglig møteplass for en idealistisk og engasjert fagstand. All aktivitet gjennomføres på frivillig basis av engasjerte medlemmer og bidrar til et ikke-kommersielt fagfelleskap som gir inspirasjon, kollegialt samvær og, ikke

minst gir noe tilbake til publikum og til faget som helhet. I løpet av et kalenderår organiserer OAF et sted mellom 30 –40 arrangementer. De siste årene har det i snitt vært et sted mellom 80 –200 besøkende per arrangement. I løpet av 2019 og 2020 var det tidvis helt fullt i Josefines gate. Besøktallene vitner om et stort behov for faglig påfyll og ikke-kommersielle arenaer og møteplasser for by- og arkitekturformidling.

Arbeid med å analysere byggets muligheter og historie og ikke minst alle diskusjonene dette har avfødt, har gitt en forsterket tro på at eiendommen har de kvalitetene som skal til for å skape det stedet vi drømmer om: Et sosialt og faglig møtested for arkitektur, et sted å møtes for å jobbe, lære, debattere, feste, skape og stille ut. En felles, pulserende arena hvor bredden, dybden og høyden i faget vårt er representert gjennom eksperimenter, installasjoner, formidling, fagprat, fester og mye mer. En møteplass for hele bredden av arkitekturfaget, for et bredt publikum av bransje, fagfolk og generelt interesserte.

Alternativene vi presenterer i mulighetsstudiet spenner fra «small» til «extra large». Fra den kompakte og sosiale “Paviljongen” til det mer produksjonsrettede og utforskende “Arkitektens hage” og det visjonære “Arkitekturkvartalet”. Men uavhengig av størrelse viser alternativene potensialet som ligger i eiendommen for videre utvikling av en historisk faginstitusjon, både som en del av nabolaget og byen rundt, til å kunne bli en ambisiøs nasjonal arkitekturarena.

Styret legger til grunn at mulighetsstudien vil danne grunnlaget for en åpen arkitektkonkurranses om rehabilitering og videre utvikling av eiendommen i en neste fase. Styret er nå opptatt av å involvere foreningens medlemmer i arbeidet før det vil bli lagt fram for Representantskapet i NAL.

Vi ser frem til diskusjonene!

På vegne av Styret i Oslo Arkitektforening



Historisk bakgrunn

Før Arkitektenes hus

Josefines gate 34 ble oppført i 1877–78 (noe usikker datering; noen kilder oppgir 1872). Da som teglbygning med hovedfasade i italiensk renessansestil. Opprinnelig var bygningen tomannsbolig for kjøpmann O. Schönberg og herr Hedemark, oppført etter tegninger fra byggmester M. J. Larsen, approbert av Henrik Homan. Noen kilder opplyser imidlertid at arkitekt var Niels Stockfleth Darre Eckhoff.

Bygningen har siden gått gjennom mange bruksendringer og ominnredninger og hovedbygningen har blant annet huset flere skoler: Frøknerne Conradis Pigeskole (1891–1925), Hallings pikeskole (hos enkelte kilder kalt Pastor Hallings skole for gutter), Rudolf Steiner-skolen (1927–1936/40) og Den tyske skole (1940–45). Etter ombyggingen til skole ble det ifølge Odd Brochmann tilført en gymnastikksal (uklar datering, muligens bakgårdsbygningen?). Bakgårdsbygningen som i dag rommer foredragssal og arkiv er fra fjerde kvartal av 1800-tallet.

En stallbygning i to etasjer som tidligere sto på Josefines gate 32 ble revet i 1938. Der ble det bygget en trepaviljong av Wehrmacht for Deutsche Schule in Norwegen i 1941 (ukjent arkitekt). Bygningen skiller seg tydelig ut fra naboarkitekturen med valmtak og palladiansk “søylehall”. Etter krigen ble staten leieboer.



Josefines gate fra Uranienborgveien, ca. 1875. Foto: Ole Tobias Olsen, Oslo museum.



Frøken Conradis skole, 1898. Foto: J. David, Oslo museum.



Josefines gate/Uranienborgveien, ca. 1880. Foto: Oslo museum.

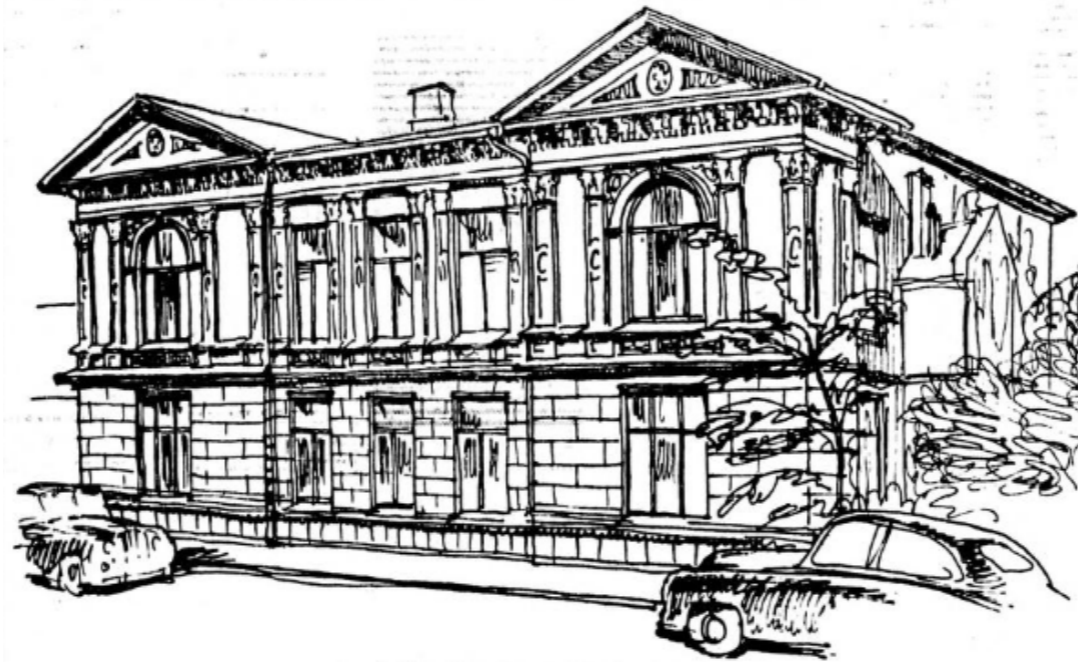
Arkitektenes hus

I 1956 averterte NAL-president Preben Krag etter et nytt tilholdssted for foreningen i Oslo, og fant slik Josefines gate 34. Etter en aksjeinnbydelse 7. juni 1956 blir Josefines gate 34 Arkitektenes hus A/S kjøpt på initiativ fra en gruppe OAF-medlemmer. Lokalene ble kjøpt for en symbolsk sum fra Oslo kommune. Formålet var å sikre foreningen et fast møtested i hovedstaden. Kjøpet ble organisert gjennom en kronerulling blant medlemmene. Alle som bidro ble småaksjonærer i A/S Arkitektenes Hus (stiftet i 1956) Dette sammenfalt med OAFs 50-årsjubileum, feiret med jubileumsutstilling på Frogner. Staten som var tidligere eier hadde likevel bruksrett i ytterligere syv år, så kun deler av bygningsmassen (gymnastikksal som møterom, noen kontorer og bibliotek) tas i bruk før 1961. Fremdeles disponerte staten Josefines gate 32 og vaktmesterboligen i nr. 34. I 1964 overtok arkitektene (OAF og NAL) hele bygget.



Preben Kragh med Arkitektenes Hus, tegnet av Odd Brochmann. Faksimile fra Brochmann, Odd. – *disse arkitektene: en historie om deres liv og virke i Norge*. Oslo: Norske arkitekters landsforbund, 1986.

Hovedstaden – landets ansikt



Josefines gt. 34. Arkitektenes hus.

Man tager ett ganske almindelig hus af teglsten sammenklint med mørtel og udvendig pudset med kalk. Uden staffing af nogen art, kun vinduer anbragt hvor det trenges. Så anskaffer man en lengde meget smukk facade i Palladios Italienske stil, tilstrekkelig lang til, foruden at dekke husets front mot gaden, også at brettes et stykke til hver side, således som en vinskålig husmoder gjør når hun læser hyllepapir. Og så kan Potemkinaden begynne:

En vakker sommeraften 1878. En stadig strøm av flotte ekvipasjer hvorfra nedstiger galante herrer i frakk og flosshatt og damer med stort brusende skjort, stor hatt og parasoll. Det er innvielse av det nye hus både hos Hedemarks og Schonbergs. — Magnifique! Excellent! Hvilken fornem fasade! Hvilke proporsjoner! hører man innen de oppslukes av huset. Derefter glir det stille inn i Homansbyens hverdagsliv.

En tidlig morgen i 1890-årene. Den smukke fasade mot gaten er uforandret, men den mer nødvendige del av huset er vokst litt. Nett antrukne småpiker av det høyere borgerskap kommer anstigende til froken Conradis private skole for piker, enten fulgt av kammerpiker eller kjørt av kusk. De

skjelver litt i mammelukkene med tanke på at den strenge froken Hirsch skal høre dem i matematikkleksen som de ikke kan.

Småpikenes klesdrakt skifter og skolen skifter umerkbart navn til Hallings pikeskole. Den strenge, dydsirete ånd og den smukke fasade er fremdeles uforandret.

Men år 1927 forandres ånden radikalt foruten at det også kommer gutter til skolen. Den første Rudolf Steiner skole i Norge er etablert.

Så kommer de mørke trengselsår. Politiets passkontor flytter inn og flytter ut. Derefter moter Fritz, Heintz, Irmgard, Gretchen osv. immer punktligh til Deutsche Schule in Oslo.

Efter et intermeso som filial av Norges Geografiske oppmåling er huset med den smukke fasade nu havnet i de rette hender. Det tjener Oslo Arkitektforenings sittende styre og dets stående formann, Chr. Fr. Stormer til store ære at det har lyktes dem til foreningens 50 års jubileum å oppfylle det lenge folte savn av et arkitekt-nes hus.

En eftermiddag i en ikke for fjern fremtid: Tre alvorlige herrer i sin beste alder (enhver får tolke det efter behag) og tversslips kommer gående som skikken er en halv

time efter at møtet skulle begynt. I forbigarten hører man følgende replikkveksel:

— Det vesentligste ved et hus er rumopplevelsen, fra hvilken kant man enn ser det.

— Jeg holder nå på at det viktigste er at det uttrykker utenpå hva som foregår inni det.

— Ja, vekk med all pastisj og utenpåklint staffasje, sier den tredje og kaster et stjålent blick opp mot medaljongen i den ene gavl. Det er to gavler og derfor to medaljonger med et kvinnehode i hver. Men får gå ut fra at den ene er arkitektens gudinne, da må den andre være Thalia.

Aftenpostens lesere, hvis enestående skarpsindighet har vært fremholdt for meg, har kanskje merket seg at det ikke står et ord om hvem som har tegnet huset. Det skyldes ganske enkelt at ingen vet det iallfall ingen av dem jeg har spurt. Arkitektene aner ikke hvilken arkitekt som har tegnet deres eget hus. Kanskje den skarpsindige leser vil hjelpe dem ut av dette paradoks.

Helge Heiberg.

ARKITEKTENE I OSLO FÅR SITT EGET HUS



Josefinegate 34 som nå skal bli **Arkitektenes Hus**. Fasaden ut mot gata blir ikke endret, men innvendig vil huset bli totalt forandret.

»Arkitektenes Hus» i Oslo står foran sin realisering. Oslo Arkitektforening har kjøpt Josefinegate 34 hvor Norges Geologiske Undersøkelser holder til i dag.

Oslo Arkitektforening har i alle år vært uten faste lokaler og savnet har vært stort. Arkitekt Preben Krag satte seg for en tid siden i sving for å finne et brukbart hus, og resultatet ble Josefinegate 34. Norges Geologiske Undersøkelser flytter ut 1. juli neste år og da kan foreningen overta hele bygningen. Foreningens formann, arkitekt Chr. Fr. Stormer, forteller at det vil bli utlyst en konkurranse blant

foreningens medlemmer om utnyttelse av hele eiendommen. Tomta strekker et godt stykke innover i kvartalet på balksiden av huset. Der ligger det blant annet en gymnastikksal, huset har tidligere gitt plass for Halling pikeskole. Der regner en med å få reist en forsamlingssal.

Fasaden ut mot Josefinegate vil sannsynligvis bli beholdt uforandret. Den er meget pen og viser noe av det beste i sitt slag fra 70-årenes byggeperiode. Huset skal visstnok være tegnet av arkitekt A. Homan, hvis navn vi finner igjen i «Homansbyens».

Aftenposten 24.08.1956, s. 3

«Arkitektene i Oslo får sitt eget hus.» Arbeiderbladet. 12.06.1956

TR A N S
B O R D E R
S T U D I O

Arkitektenes hus

Stadig flere organisasjonsvirksomheter og personer flytter til Arkitektenes hus i løpet av 60- og 70-tallet. I 1972 frigjøres større arealer i nr.32, hvor bygningen ominnredes med blant annet kjøkken, kontorer for "Konkurransene" og møterom på loftet. I en kjeller innredes trykkeri for "NAL service". Oslofjordens friluftsråd hadde kontorer i nr. 32 i noen år fra 1972. Senere på 70-tallet blir loftet innredet til galleri og så videre utbygget i 1985. I 1974 ferdigstiller Telje Torp Aasen ved Fredrik A. S. Torp en representativ vestibyle og utvidelse av møtesalen i Josefines gate 34. Peisstue og bar i kjelleren bygges på dugnad av medlemmer.

NALs ulike sammenføyninger går gjennom en rekke indre konflikter på 1960- og 70-tallet. På 1980-tallet skjer det flere omstruktureringer, hvorav mest dramatisk er etableringen av Norges Praktiserende Arkitekter (NPA) som flyttet ut av Arkitektenes hus i 1982. Arkitektenes hus fylles etter hvert av mer idealistiske formål, blant annet Det norske arkitektakademi med bibliotek, Norsk arkitekturmuseum (stiftet 1975; flyttet fra Josefines gate 32 til Kongens gate 4 i 1994) og Arkitektenes rådgivningstjeneste fra 1978. Ellers fylles byggene med konkurransedrift, sekretariater, forretningsavdeling og tidsskriftsredaksjoner.



Arkitektenes hus, 1956. Foto: Nasjonaluseet/Frode Larsen



Forelesning på Arkitektenes Hus. Foto OAF



Foto fra russisk arkitektutstilling 17.11.1964. Christian Noberg-Schulz. Foto: Åsgeir Valldal, Dagbladet. Norsk folkemuseum

Kontekst

TRANŠ
BORDER
STUDIO

Formidlingsarenaer for arkitektur



- **Formidlingsarenaer for arkitektur**
Bymuseet, Nasjonalmuseet, Nasjonalmuseet - arkitektur, ROM for kunst og arkitektur
- **Formidling av arkitekturbøker**
Deichman Bjørvika, HGZ arkitektur+bok+objekt

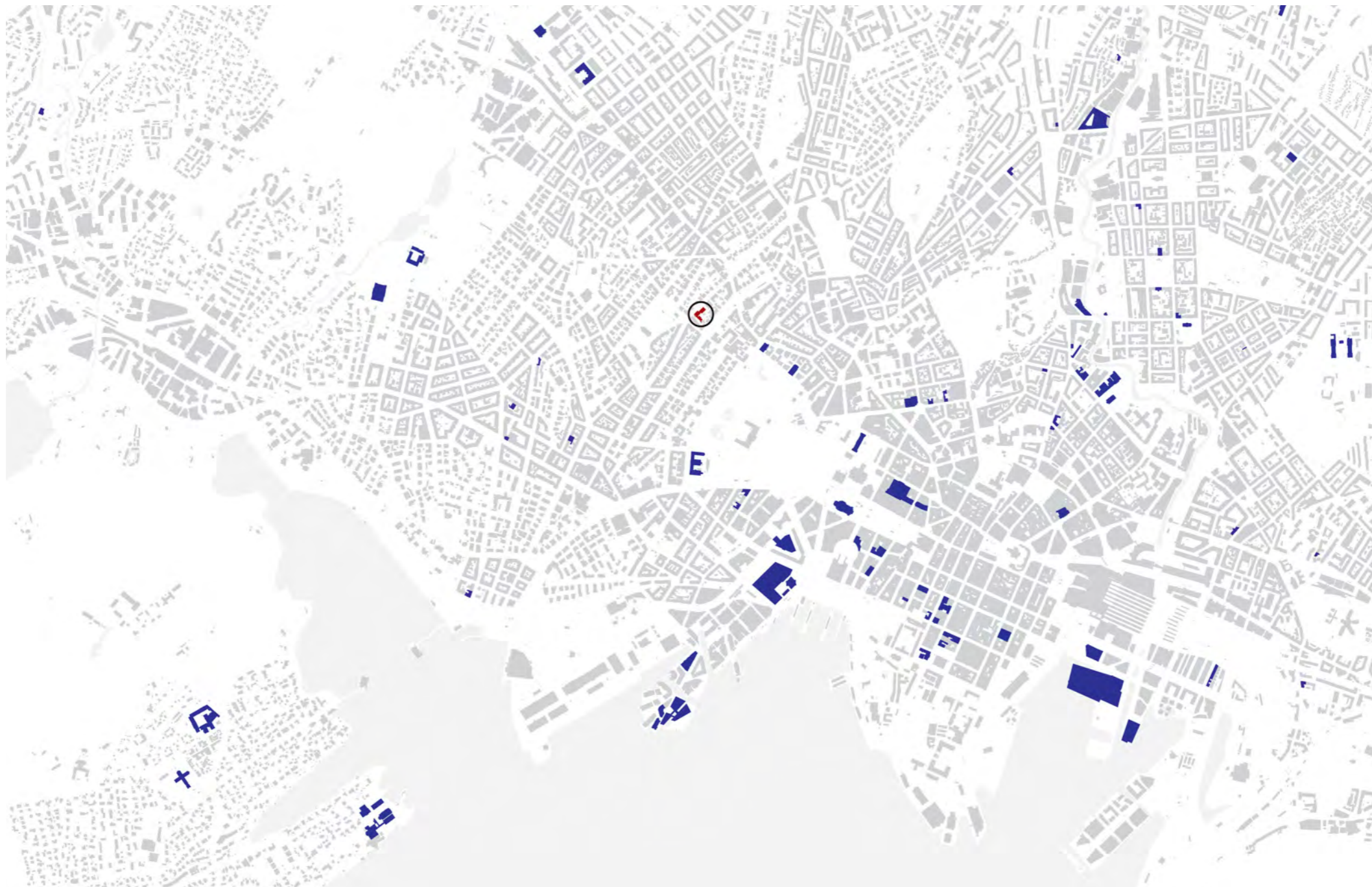
- **Tidligere formidlingsarenaer**
DOGA, 0047
- **Periodiske formidlingsarenaer**
Kunstneres Hus (Arkitekturfilm Oslo), Cinemateket (Arkitekturfilm Oslo)

- **Arkitekturutdanning**
Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, Elvebakken videregående skole, Edvard Munch videregående skole
- **Arkitektenes hus**

TRAN
S
BORD
ER
STUDIO

Arkitektenes hus i bybildet

Lokalisering med tanke på sentralitet og andre kulturarenaer



Kartet viser at det er færre kulturinstitusjoner på Oslo vest enn i sentrum og mot øst. Kan Arkitektenes hus få en sentral rolle som kulturtilbud i vest?

Nærområde



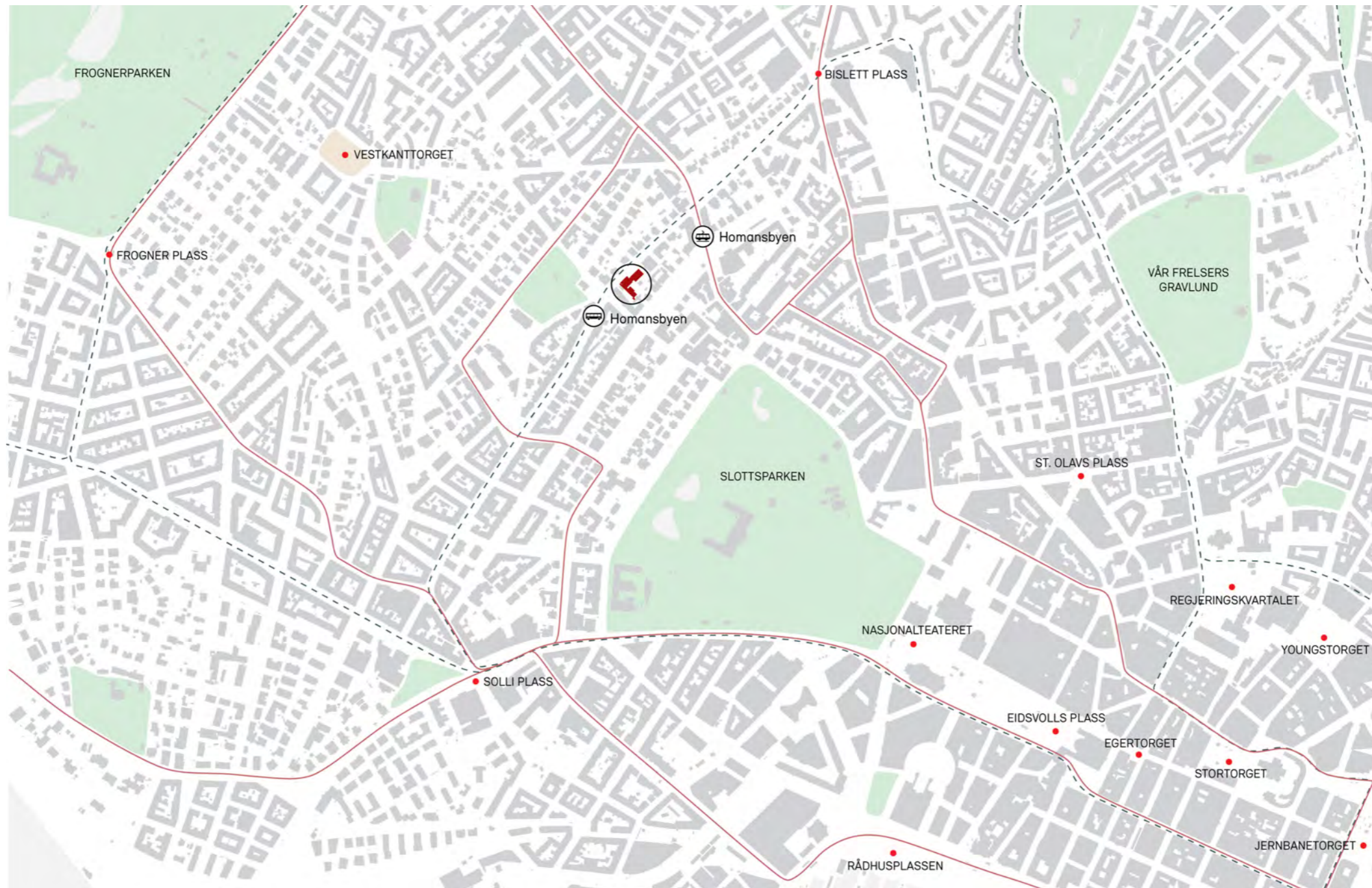
- Arkitektenes hus
- Kulturarenaer
- Idrettsareaner
- Utdanningsinstitusjoner

- Politiske institusjoner
- Religiøse institusjoner
- Under utvikling
- Tyngdepunkt

- Særlig aktive gater
- Aktive gater
- Aktiv sti
- Josefines gate

TRAFIKK
BORDLØS
STUDIO

Kollektivtilbud



- Arkitektenes hus
- Trikkeruter
- - Bussruter

TRAFIKK
BORDLØS
STUDIO

Homansbyen bevaringsområde

Reguleringsbestemmelser

Bygningene er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse og er del av bevaringsområdet Homansbyen som er regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6.

REGULERINGSBESTEMMELSER HOMANSBYEN

Vedtaksdato: 08.04.1992

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Spesialområde bevaring, bolig
- Spesialområde bevaring, fellesareal, gangvei (Sevaldsen)
- Spesialområde bevaring, offentlig formål (Josefines gate 30)
- Spesialområde bevaring, trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- Spesialområde bevaring, friområde

§ 3. Bygningsrådet kan etter søknad tillate at en som bor i huset får adgang til å nytte en del av leiligheten til kontor. For hvert hus kan det bare gis tillatelse til å bruke 2 rom på til sammen høyst 60 m² til kontor. Bruk som kan virke sjenerende eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 4. Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates bare ombygd, eller modernisert, under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren. Nybygg er ikke tillatt. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner innenfor samme byplan- og bebyggelsesstruktur. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet gjennom et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.

§ 5. Ominnredninger som berører verneverdige interiører må ikke finne sted uten etter samråd med byantikvaren.

§ 6. Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager eller lignende. Underbygging av eksisterende bebyggelse for garasjer eller lignende tillates ikke. Eksisterende bestand av eldre trær skal bevares. Eventuell beskjerping skal skje etter samråd med park- og idrettsvesenet.

Hagene og friområdet skal søkes best mulig bevart eller ført tilbake til tidligere tilstand. Når varige endringer ved hageanleggene aktes foretatt, skal byantikvaren underrettes og avgi uttalelse, og det skal skje i samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 7. Gaterommet skal bevares ved at stakitter, hekker o.l. (innhegning) på begge sider av gaten opprettholdes / gjenopprettes. Stakitt må ikke være høyere enn 150 cm over bakkenivå. Eksisterende trær skal bevares.

§ 8. Flombelysning er ikke tillatt. Gatelykter og gjerder skal være godkjent av byantikvaren. Skilting, antenneoppsetting o.l. må ikke bryte med strøkets karakter av boliger i et bevaringsverdig miljø, og skal forhåndsgodkjennes av bygningsrådet.

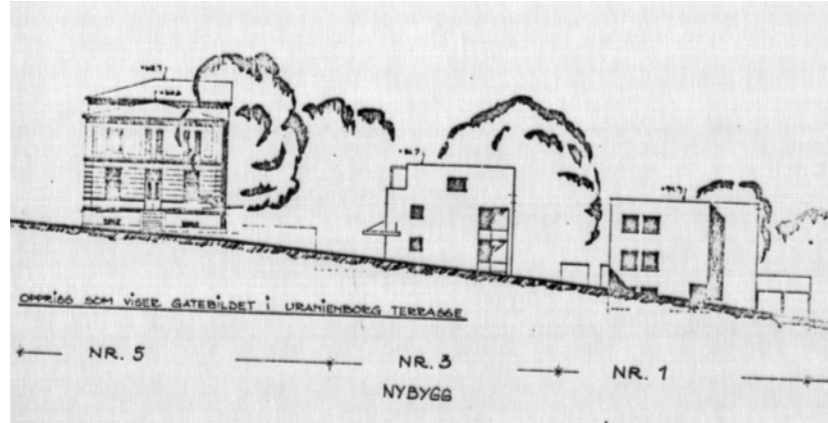
§ 9. Gangveien mellom Uranienborg terrasse og Josefines gate, Sevalden reguleres til spesialområde bevaring - fellesareal, gangvei. Gangveien skal være åpen for allmenn ferdsel. Eiendommene Uranienborg terrasse 15, 17 og 19 (gnr.214 bnr.380, gnr.214 bnr.382 og gnr.214 bnr.384), skal ha rett til atkomst over fellesarealet. Gangveien skal ikke asfalteres.

- Nybygg/tilbygg etter 1978
- Fasadeendring etter 1978
- Spesialområde bevaring



* Området til reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser for Homansbyen bevaringsplan.

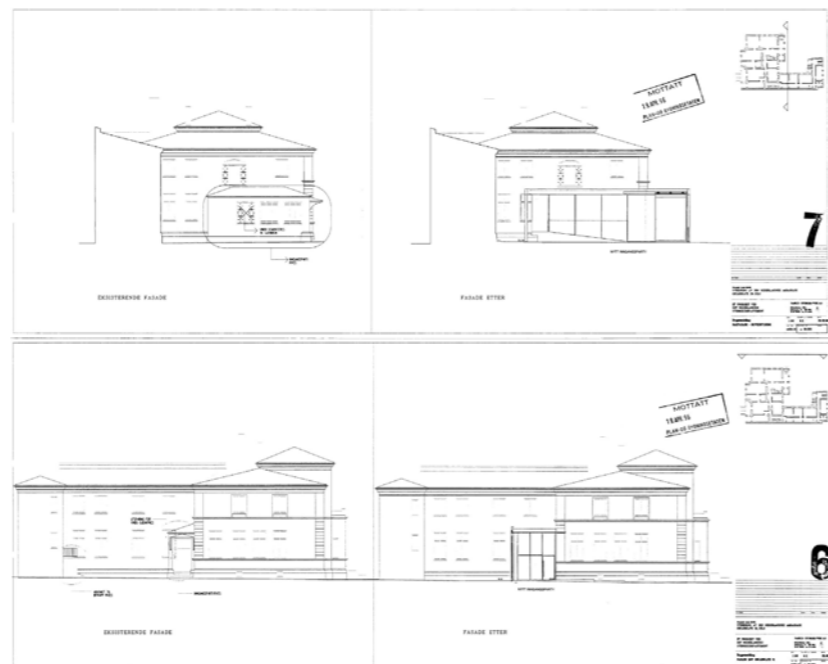
Byggesaker i bevaringsområdet



Uranienborg terrasse 3, nybygg, 1983



Josefines gate 14, carport, 2001–2007



Oscars gate 29, ombygd inngangsparti, ny utgang, gjennmuring av vindu, revet adkomst til bitrapp, 2002



Oscars gate 20, glasstak og takvinduer, 2017–18



Oscars gate 29, ombygd inngangsparti, ny utgang, gjennmuring av vindu, revet adkomst til bitrapp, 2002. Foto: XK Entreprenør.



Josefines gate 23, uteservering. Foto: Map data ©2021 Google

Josefines gate 32–34

TRANŠ
BORDER
STUDIO

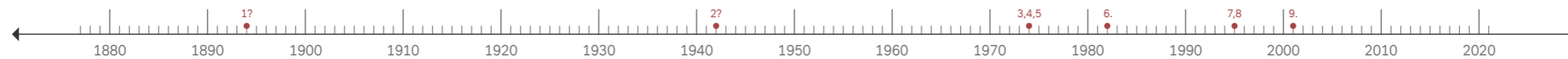
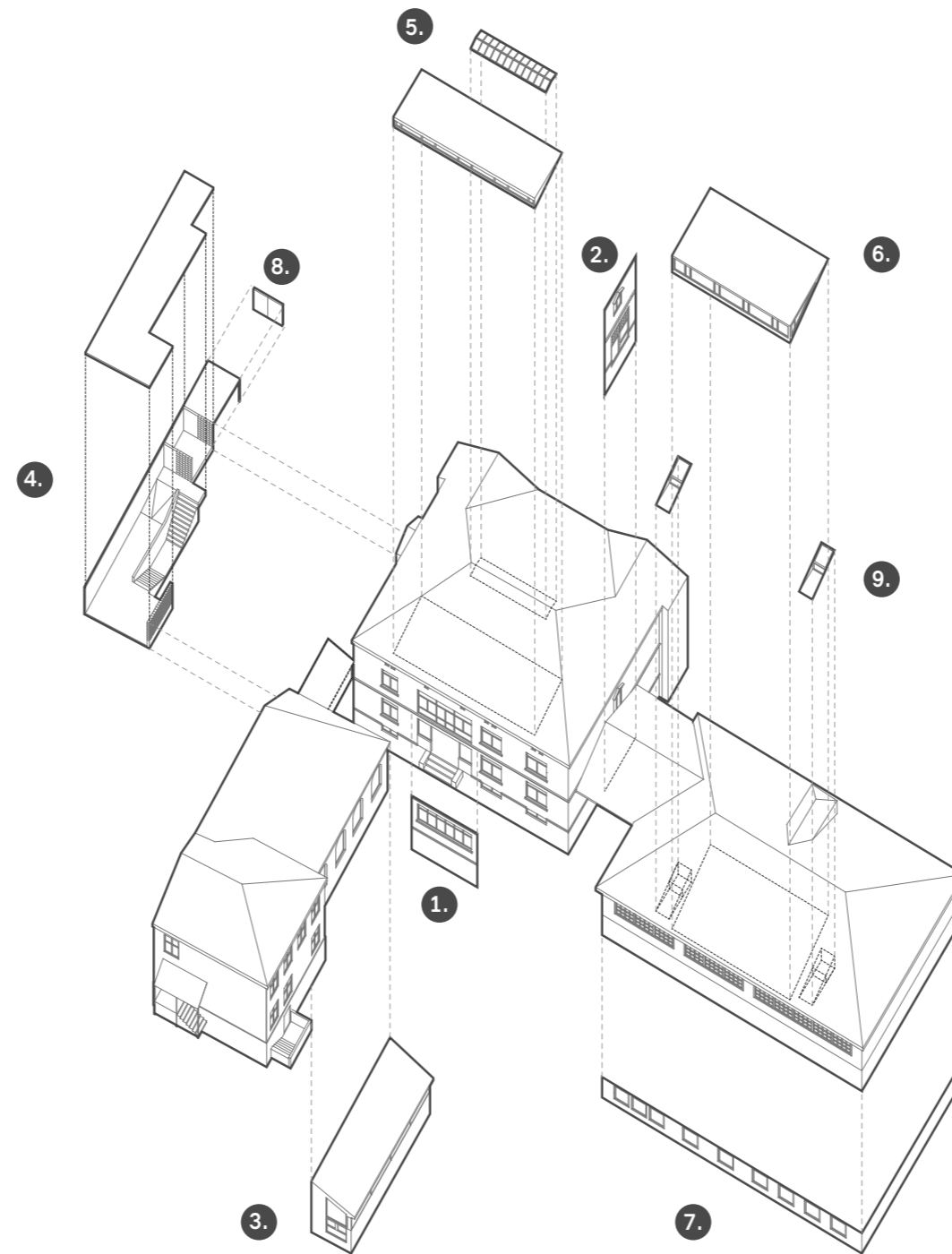
Historisk utvikling

Kort historikk

Josefines gate 32/34 består av tre hovedvolumer:

- Hovedbygningen mot Josefines gate 34
- Bakgårdsbygningen til Josefines gate 34
- Trepaviljongen i Josefines gate 32

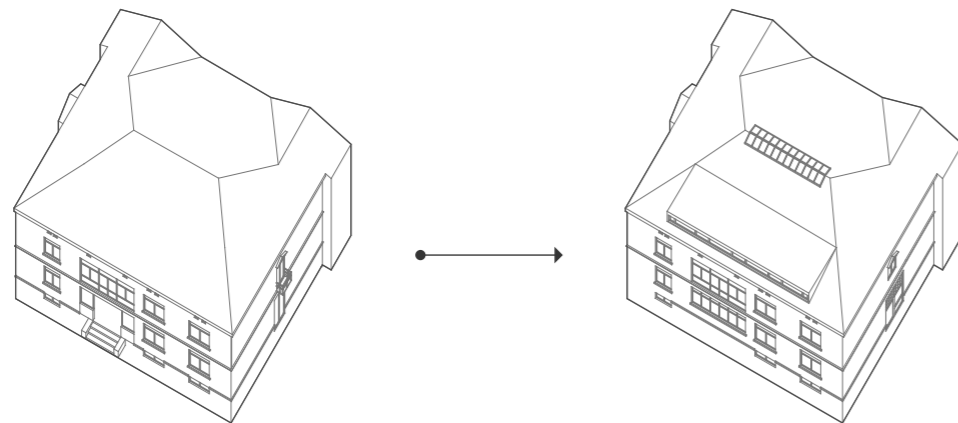
Samtlige er vernet etter PBL i 1992 og inngår i Homannsbyen bevaringsområde. Også hagen/ubebygd uteareal er omfattet av vernebestemmelsene.



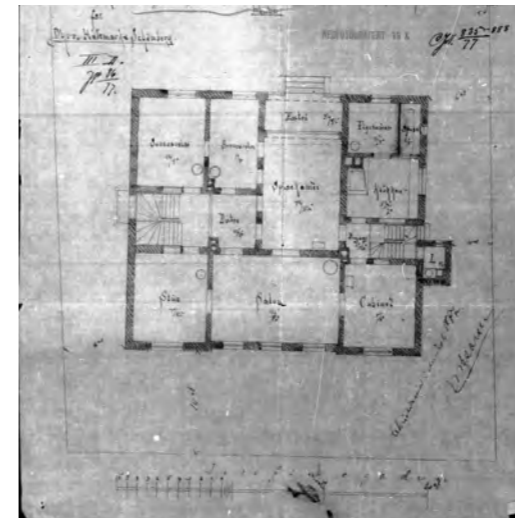
Josefines gate 34

Tidligere funksjoner:

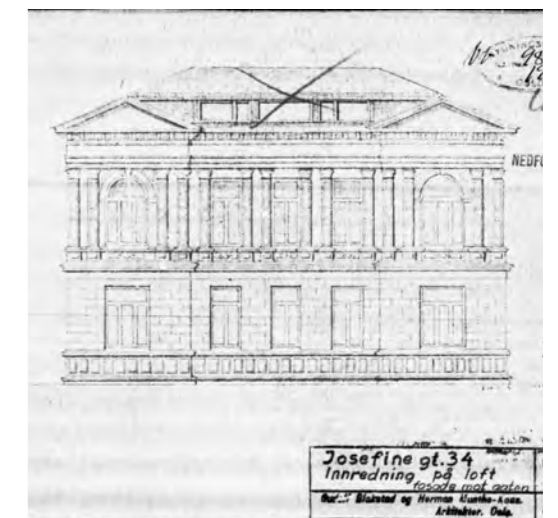
- Tomannsbolig (Opprinnelig) (1891–1925)
- Frøknerne Conradis Pigeskole (1927–1936/40)
- Hallings pikeskole (1940–45)
- Den tyske skole (1956 →)
- Arkitektenes hus



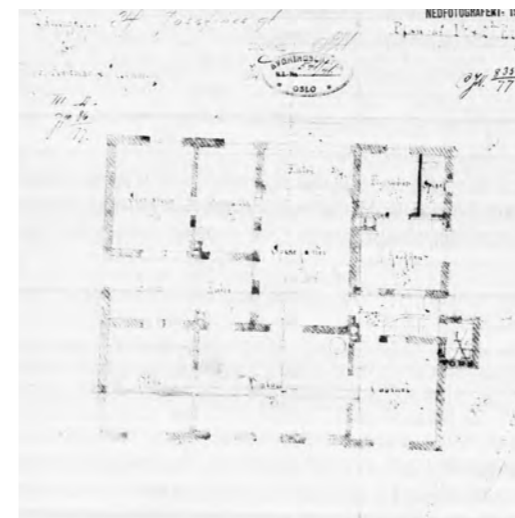
TRAFIKK
BORDER
STUDIO



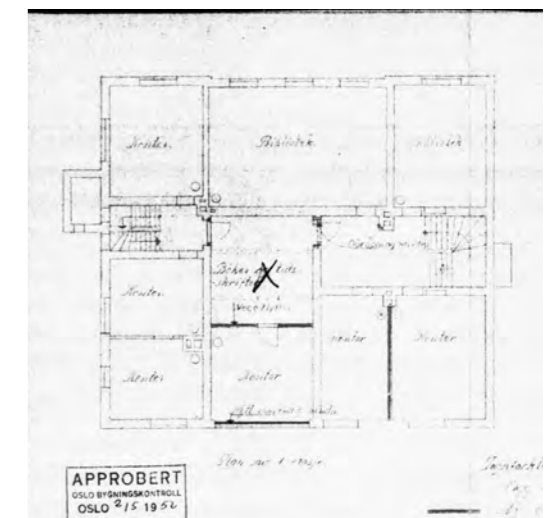
“Plan af 1^{ste} Etage”, 1887



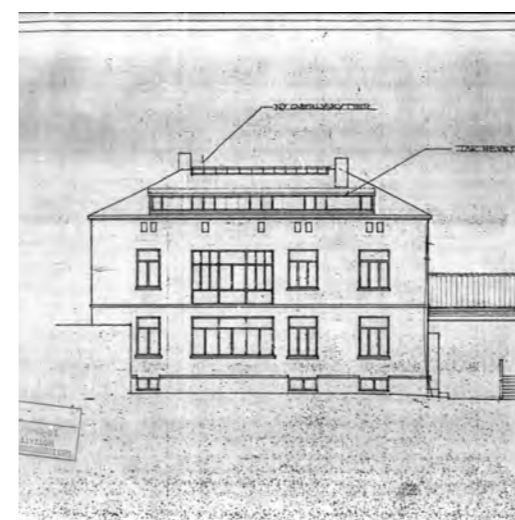
“Innredning på loft,” prosjekt (urealisert i denne form) av Blakstad og Munthe-Kaas, 1931 (?)



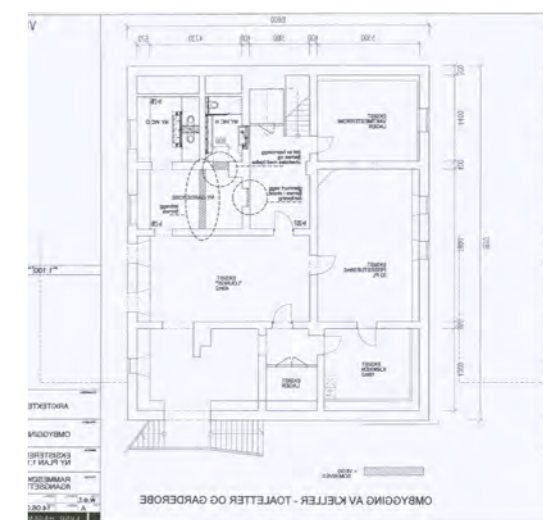
Vannklosetter installeres i trappe-oppgang, 1941



Ominnredning. Riving av av en del gamle og bygging av nye vegger, 1952



Loft utvidet med 12 m² mot syd. Tak løftet med en sammenhengende ark, 1986

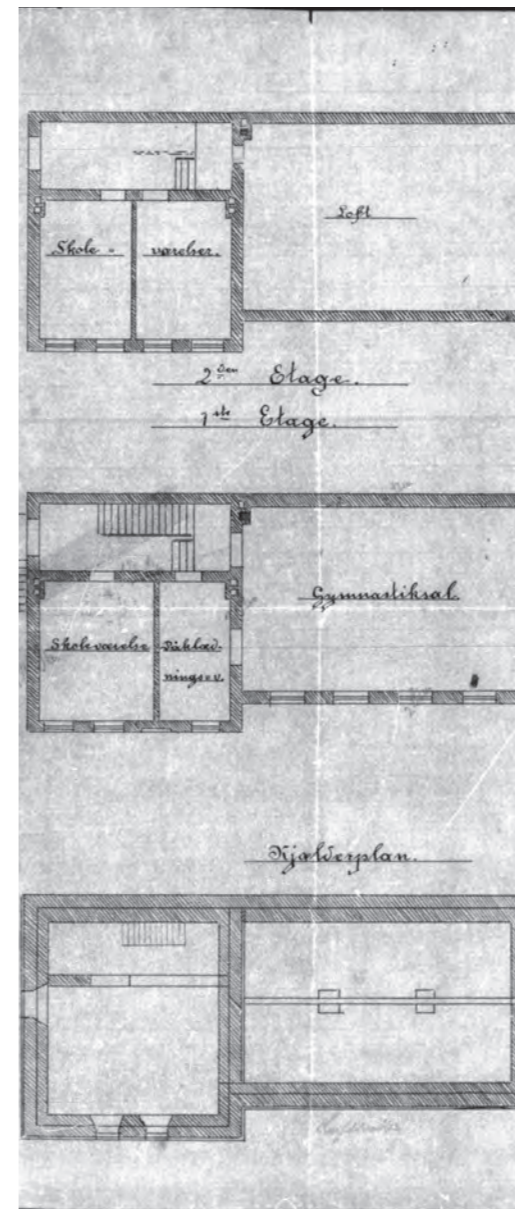
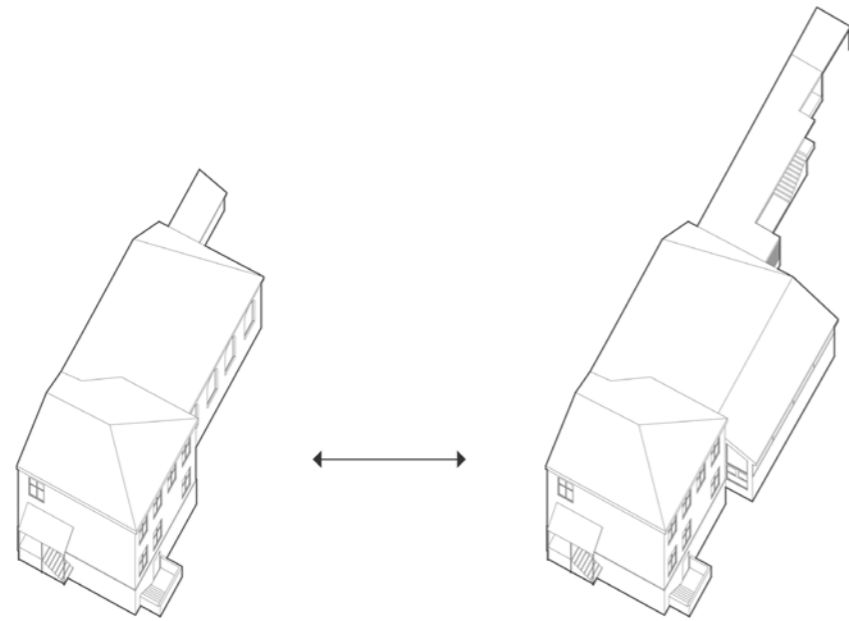


Ombygging og ominnredning. Delvis fjerning av eksisterende bærevegg (utvekslet med dragere av stål), 2004

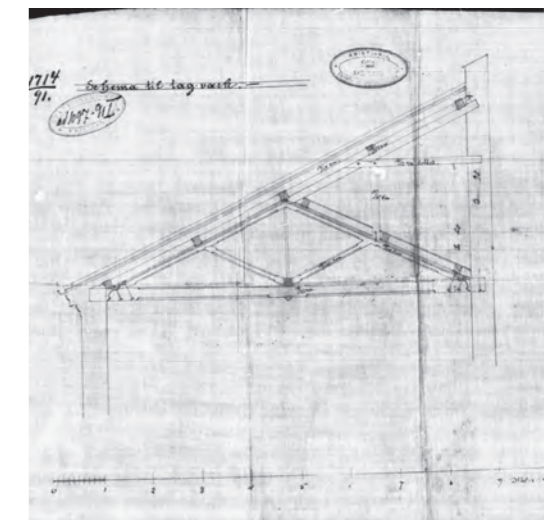
Josefines gate 34 – bakgårdsbygg

Tidligere funksjoner:

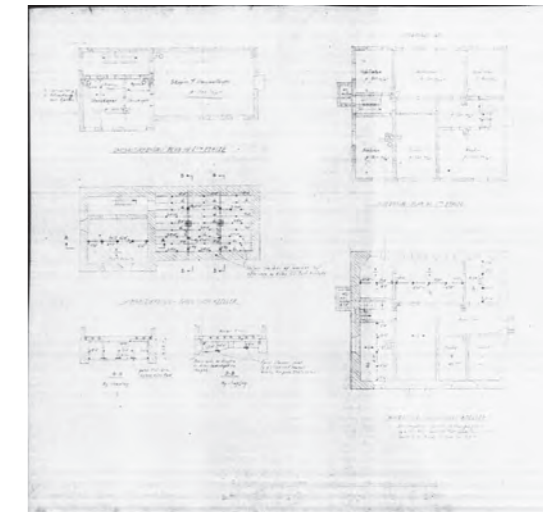
- Gymnastikksal (Opprinnelig)
- Formidlingssal, Arkitektenes hus (1974 →)



Usikker datering, fra PBEs saksinnsyn fra 1877



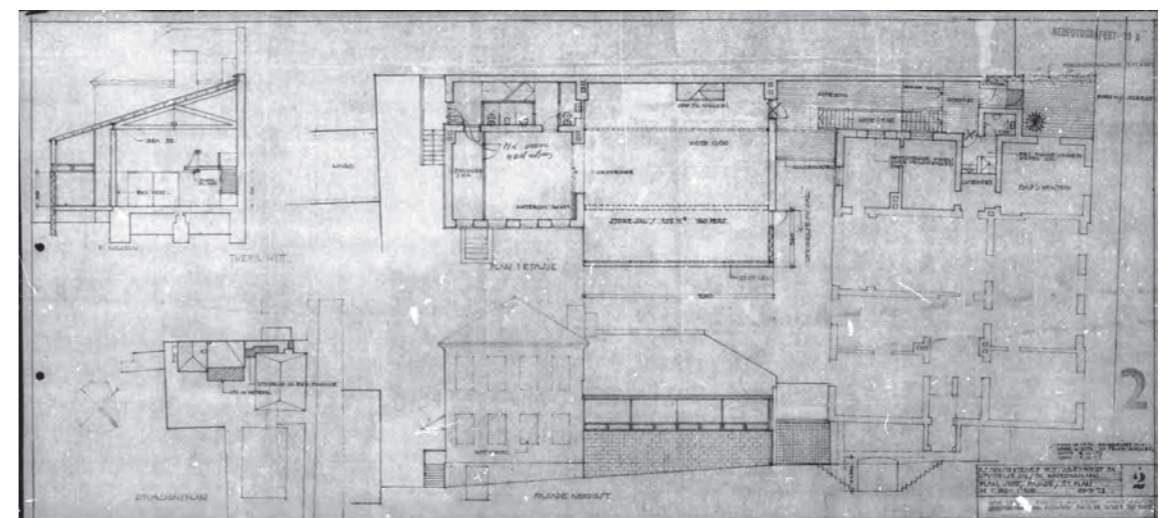
“Schema til tag-værk”, 1891



Ominnredning. Riving av trevegg, servant og vaskekummer fjernet, nye ovner, 1941



Foto: Byggekunst



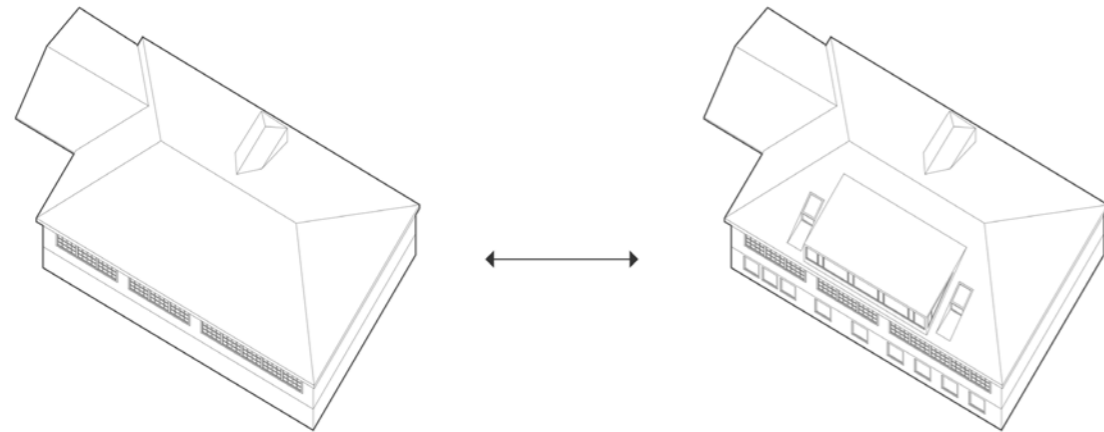
Tilbygg (utvidelse av formidlingssal), 1974

Josefines gate 32

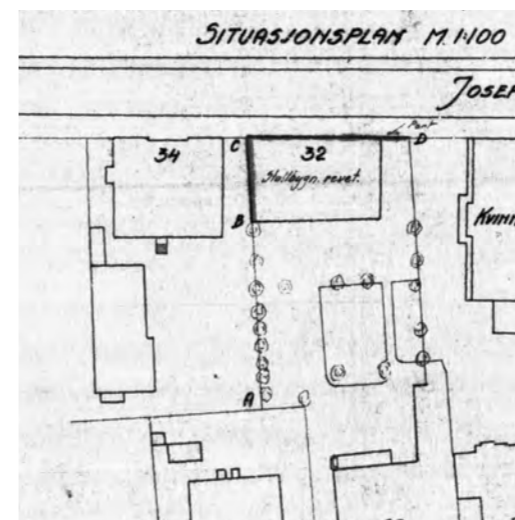
Tidligere funksjoner:

- Den tyske skole
- Arkitektenes hus

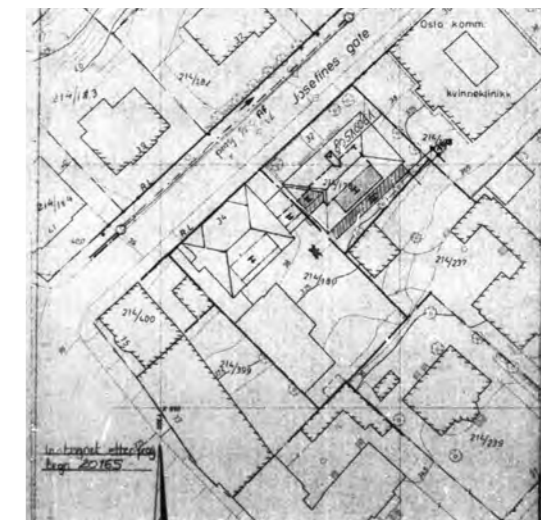
(Opprinnelig)



Nye takvinduer mot bakgård, 2001. Foto: Lund Hagem Arkitekter



Situasjonsplan som viser Josefines gate 32 og 34. Tidligere stall ble revet for å oppføre det som i dag er Josefines gate 32



Situasjonsplan fra 1982 viser at den nye bygningen er trukket inn fra Josefines gate

TRAFIKK
BORDER
STUDIO

Eiendommen i dag



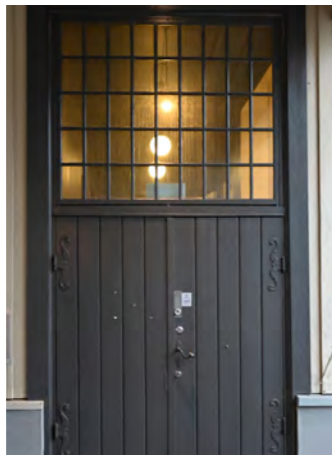
Inngang til Josefines gate 32



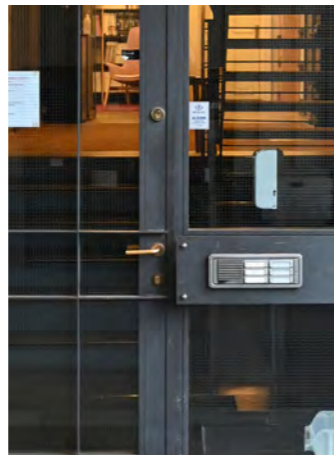
Inngang til Josefines gate 34



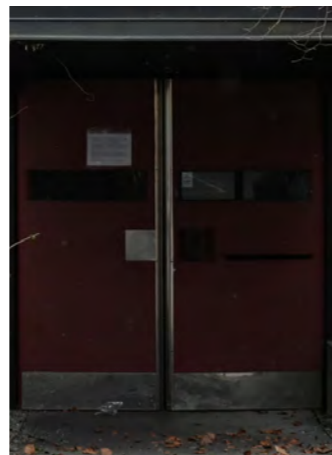
Inngang til bakgårdsbygg



Inngang til Josefines gate 32



Inngang til Josefines gate 34



Inngang til bakgårdsbygg



Bakgård brukes til parkering



Tilfeldig utnyttelse



Forhagen til Josefines gate 32

Lite inviterende

Arkitektenes hus har idag en uklar adkomstsituasjon med flere innganger og med et lukket uttrykk.

Antallet innganger og det lukkede uttrykket bidrar til at eiendommen oppleves lite inviterende.

Fragmentert eiendom – lite synergi

Eiendommen er fragmentert og har få møteplasser både for ansatte og besøkende. Bakgården har imidlertid potensiale til å bli en slik møteplass på sommerhalvåret.

Potensiale i bakgården og forhagen

Bakgården brukes til parkering for Bilkollektivet og for ansatte ved Arkitektenes hus. Fasadene ut mot bakgården er lukkede og inviterer ikke til et samspill eller en åpenhet mellom det som er ute og det som er inne.

Forhagen til Josefines gate 34 brukes lite i dag, men har potensiale til å bli en sosial møteplass.

Sol- og skyggeforhold for eksisterende situasjon



15. Juni - 09:00



15. Juni - 12:00



15. Juni - 15:00



15. Juni - 18:00

Konsept for videre utvikling

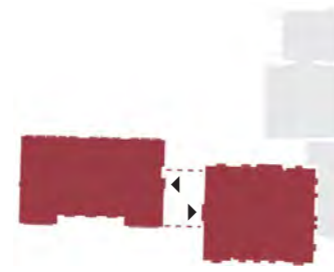
Konseptalternativer

S



Paviljong

M



Villa + paviljong

L

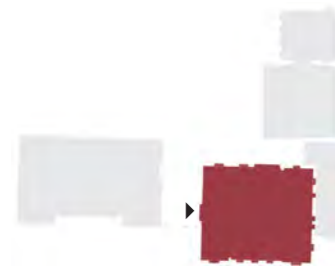


Arkitekturkvartalet

XL



Arkitekturkvartalet



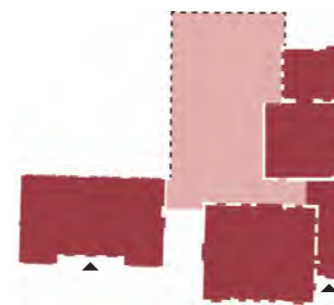
Villa



Villa + bakgård



Bakgård



Arkitekturens hage

- Tilbygg
- Arkitekturens Hus
- Utbygging under bakken
- Bearbeiding av bakgård
- Utleie ekstern

Konseptalternativene representerer ulik arealbruk og forvaltning av eiendommene Josefines gate 32 og 34 innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser.

Alternativene kan også sees på som deler av en trinnvis utvikling, som fra et pilotprosjekt på et par år (S) til et fullverdig hovedprosjekt til slutt (XL).

Alternativene vurderes i mulighetsstudien opp mot egnethet både som arbeidsplass og faglig formidlingsarena, og ut i fra et økonomisk utviklingsperspektiv.

Andelen utadrettet areal, her innforstått som areal for formidling av arkitektur, er særskilt belyst ettersom det er sentralt for eiendommens rolle som Arkitekturens Hus. Videre vil denne andelen ha stor påvirkning på driftsresultatet for eiendomsselskapet, ettersom areal avsatt til formidling ikke kan forventes å gi markedsmessig avkastning.

Konseptene legger opp til at Arkitekturens Hus har en egen faglig driftsenhet med ansvar for formidlingsprogrammet og arealer til eget bruk og/eller fremleie. Arkitekturens Hus blir slik sett en leietaker hos eiendomsselskapet, Arkitektenes Hus Eiendom AS, på lik linje med øvrige leietakere, men med en kontraktfestet rett til redusert husleie for arealer fastsatt til formidling.

Eiendomsselskapet vil med denne modellen kun være ansvarlig for vedlikehold og forvaltning. Det er satt som premiss for alle alternativene at eiendomsselskapet skal kunne levere årlig utbytte til eierne.

Drift av eiendommen

For å nå målet om et mer åpent og publikumsvennlig hus er det behov for en egen faglig driftsenhet. Drift av eiendommen krever kunnskap om vedlikehold, utleie av kontorlokaler, økonomi, osv. men også, og kanskje minst like viktig, fag- og formidlingskompetanse som kan styrke Josefines gate 32–34 både som møtested og formidlingsarena. Det finnes ulike modeller for hvordan drift av eiendommen kan løses, men disse avhenger av hva slags alternativ man velger for å videreutvikle eiendommen, og hvilke samarbeidspartnere og eventuelle leietakere man knytter til seg. Det finnes også mulige løsninger hvor man deler drift og det faglige programmet med andre relevante aktører.

SMALL-alternativene

OAF alene eller med samarbeidspartner drifter huset. Dette fordrer en økonomisk modell som kompenserer for tilleggskostnader ved større driftsansvar en i dag. Midler avsettes for en stilling eller utvidet ansvar hos ansatt. Et mulig alternativ er å finne en samarbeidspartner som kan lede og drifte husets formidlingsaktiviteter. Dette kan for eksempel være et galleri eller annen aktør som arbeider med arkitekturformidling.

MEDIUM-alternativene

Disse alternativene kan løses innenfor dagens eiendomsstruktur og modell, men erfaringen fra forvaltning og drift av Josefinesgate 32–34 tilsier at det bør baseres på en mer profesjonell drift av Arkitektenes hus AS. Fag- og formidlingskompetanse bør inkluderes i driften. Også her er et mulig alternativ å samarbeide med en profesjonell partner som kan drifte husets faglige formidlingsaktiviteter.

LARGE og EKSTRA LARGE-alternativene

Disse alternativene er avhengig av samarbeidspartnere og bør sees på som en eventuell fortsettelse av videreutviklingen av Arkitektens hus etter at erfaringer og kunnskap fra drift med de mindre modellene er opparbeidet. En mulig finansieringsmodell for å kunne oppnå disse alternativet er å etablere et driftsfond på bakgrunn av avkastning på eiendommen. Midlene benyttes til å opprette en faglig driftsenhet med en operativ leder og et lite sekretariat med fag og formidlingskompetanse.



Engasjement for bevaring av Y-blokka



Utstilling, Arkitektenes hus



Forelesning i Arkitektenes hus

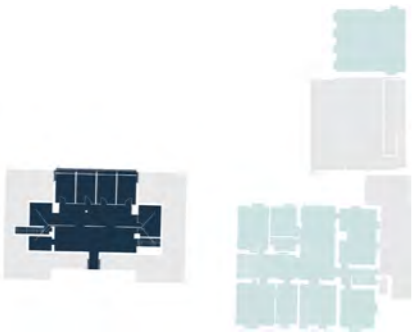
Paviljong



Kjeller



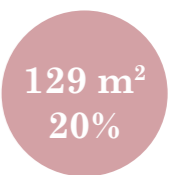
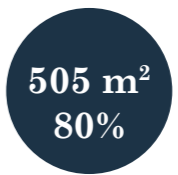
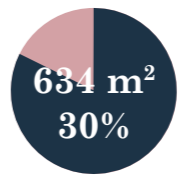
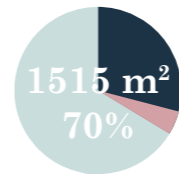
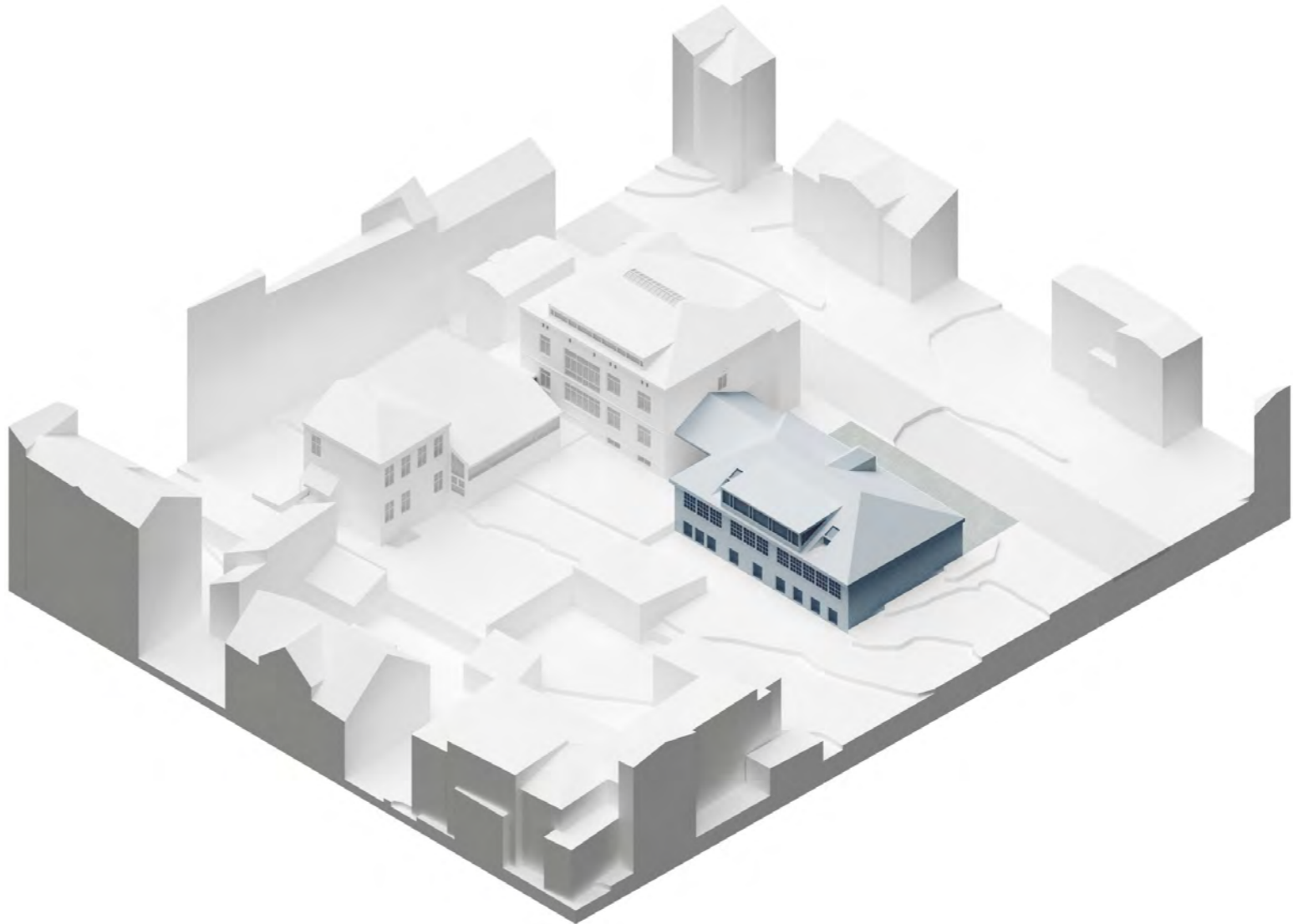
1. etasje



2. etasje



3. etasje



TRANSBORDERSTUDIO

Øvrig BTA

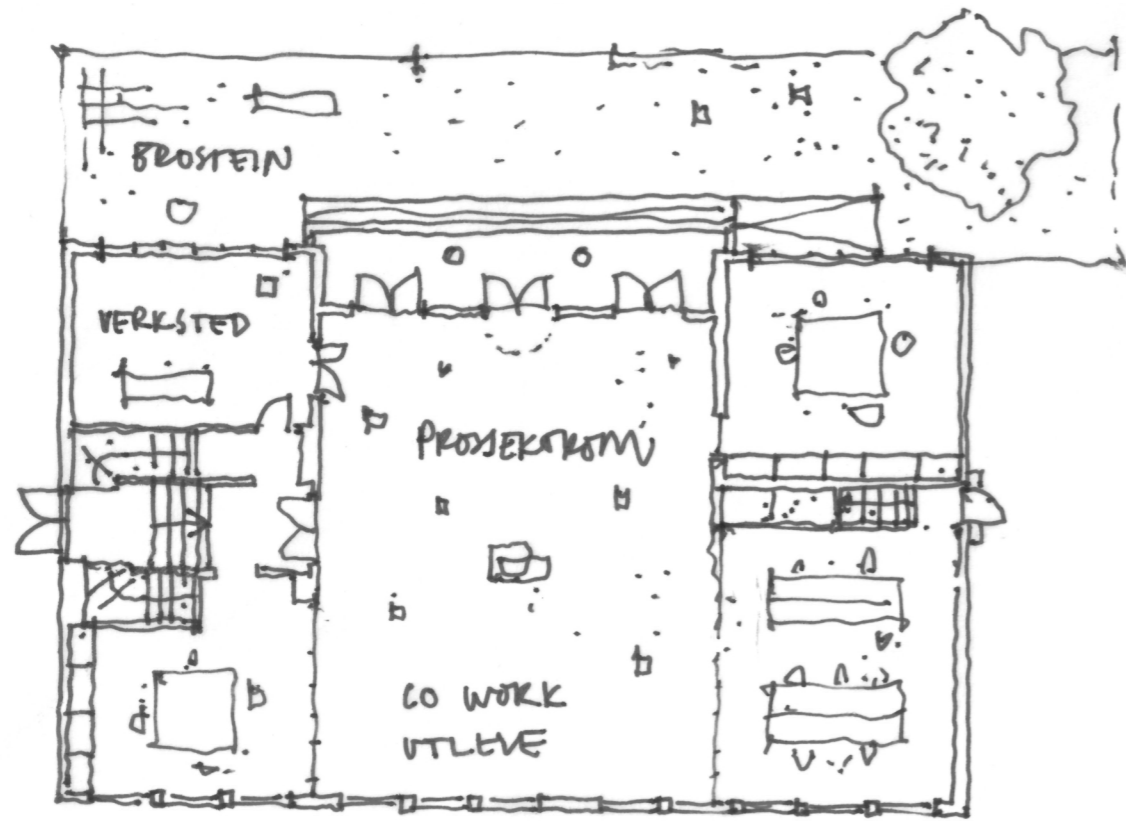
BTA Arkitekturens Hus

BTA Kontor

BTA Utadrettet areal

Paviljong

Planskisse og referanser



Planskisse for paviljongkonsept

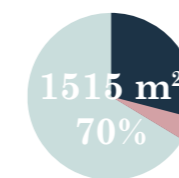


Forplassen til Kunstnernes Hus. Foto: Siv Dolmen

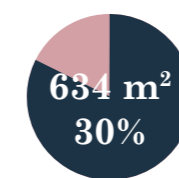


Forplassen til Litteraturhuset. Foto: Trygve Indreli

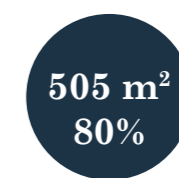
TRAFIKK
BORDER
STUDIO



Øvrig BTA



BTA
Arkitektens
Hus



BTA Kontor



BTA
Utadrettet
areal

Paviljong



Utadrettet virksomhet i Josefines gate 32

TRAN
S
BORD
ER
STUDIO

Paviljong

Økonomisk analyse

Alternativet legger opp til at kun Josefines gate 32 har rollen som Arkitekturens Hus, mens Josefines gate 34, med bakgårdsbygg, leies ut til en ekstern leietaker.

Prosentandelen utadrettet areal av Arkitekturens Hus er på 20 %. Årlig husleie for dette arealet er stipulert til 230 000 inkludert felleskostnader.

Alternativet legger opp til en rehabilitering av all eksisterende bebyggelse, og forutsetter en endret driftsmodell med reduisering av dagens forvaltningskostnader. Investeringskostnaden kan lånefinansieres innenfor eksisterende eierstruktur med en belåningsgrad på 37 %, med total fremmedkapital stipulert til ca. 40 mill.

Alternativ Paviljong har laveste andel utadrettet areal (6 % av den totale eiendomsmassen) og er derfor alternativet som gir høyest teoretisk verdi av eiendommen og det største likviditetsoverskuddet. Driftsresultatet og kontantstrømmen åpner for en god avkastning til eierne.

ARKITEKTURENS HUS EIENDOM			
	Teoretisk Verdi	Driftsresultat (før avskr. & finans)	Likviditetsoverskudd
S1	69 240 000	4 115 000	1 718 000
S2	59 600 000	3 681 000	1 284 000
S3	63 770 000	3 869 000	1 471 000
M1	56 740 000	3 553 000	1 155 000
M2	56 070 000	3 523 000	1 125 000
M3	65 780 000	3 960 000	1 562 000
L	51 900 000	3 536 000	813 000
XL	58 850 000	4 701 000	600 000

Josefines gate 32-34				
AREALER	Årsleie	M ² Sum	MVA J / N	Leiepr M ²
Kontor	4 576 500	1 830,6	N	2 500
Bolig	158 100	105,4	N	1 500
Utadrettet areal	161 250	129,0	N	1 250
Annet	84 000	84,0	N	1 000
Nybygg	0			
Parkering	150 000			
Sum	5 129 850	2 149,0		2 387

Driftsutgifter eiendom	kr/M ²	
Sum eiendomsrelaterte kostnader	172	370 000

Josefines gate 32-34 – eiendomsverdi	
Netto leieinntekter	4 759 850
Direkteavkastning (Yield)	4,5 %
Eiendomsverdi rehabilitert	105 774 444

Rehabilitering og utvikling	kr/M ²	
Areal til rehabilitering		2149
Rehabiliteringskostnad inkl mva	17 000	36 533 000
Nytt areal		0,0
Nybygg kostnad inkl mva	0	0
Utviklingskostnad	0 %	0

Nybygg-, rehabiliterings- og utviklingskostnad	36 533 000
--	------------

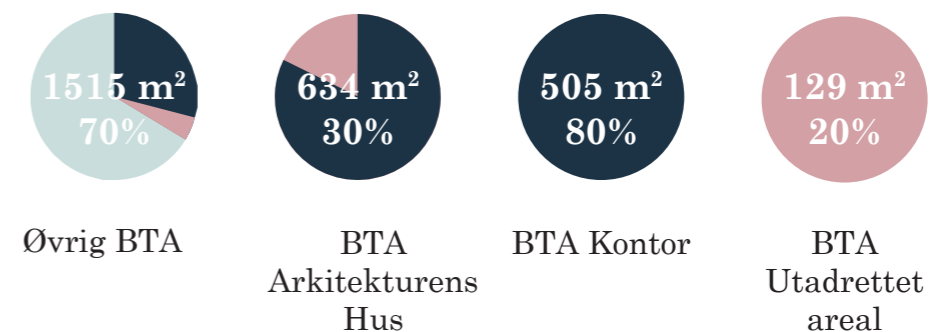
Netto eiendomsverdi	69 241 444
----------------------------	-------------------

Driftsresultat eiendomsselskap	kr/M ²	
Administrasjons-, selskaps-, felleskostnader	300	644 700
Resultat før avskrivninger og finans		4 115 150

Behov fremmedkapital	
Kontantinnsats	0
Eksisterende lån	2 983 151
Ny finansiering	36 533 000
Sum fremmedkapital	39 516 151

Finansiering /annuitetsån)			
Fremmedkapital	37,36 %	39 516 151	
Egenkapital (verdijustert eks. skattefradrag)	62,64 %	66 258 293	
Lånerente (10ySw+margin)	1,50 %	2,00 %	3,50 %
Annuitetslån	25	2 397 604	

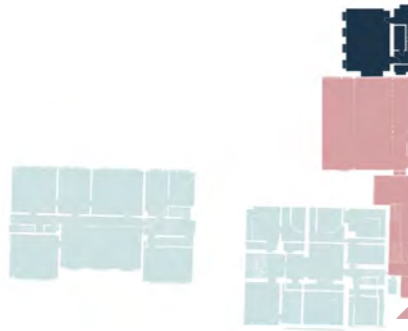
Likviditetsoverskudd	1 717 546
-----------------------------	------------------



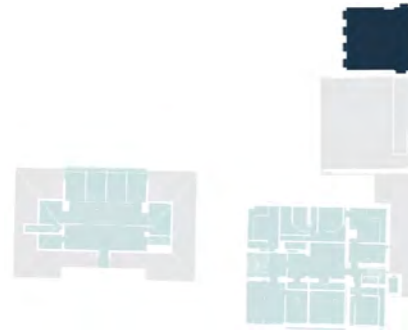
Bakgård



Kjeller



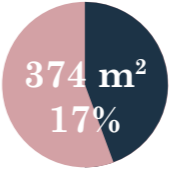
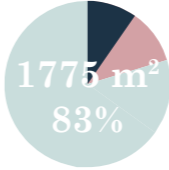
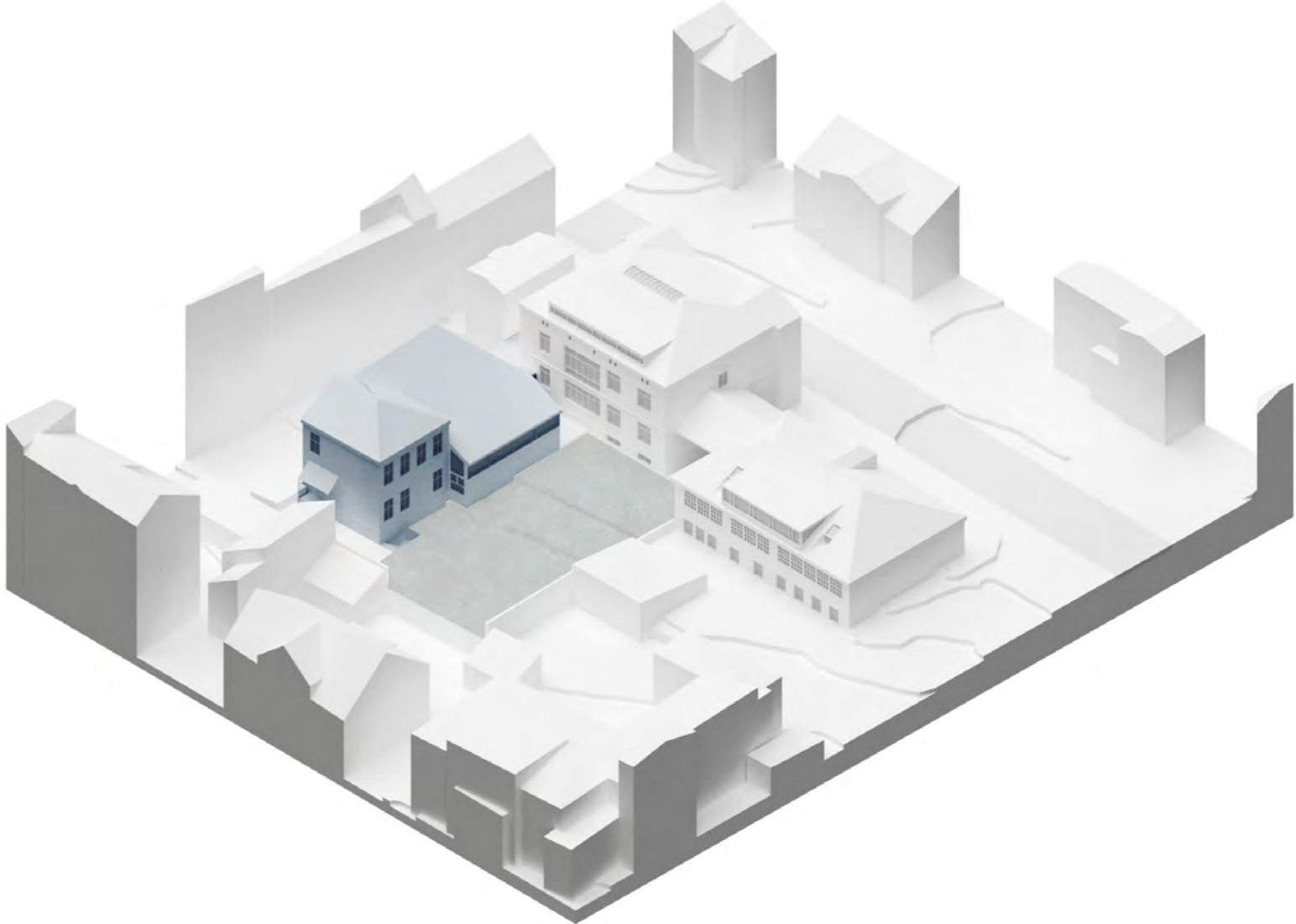
1. etasje



2. etasje



3. etasje



TRANSBORDERSTUDIO

Øvrig BTA

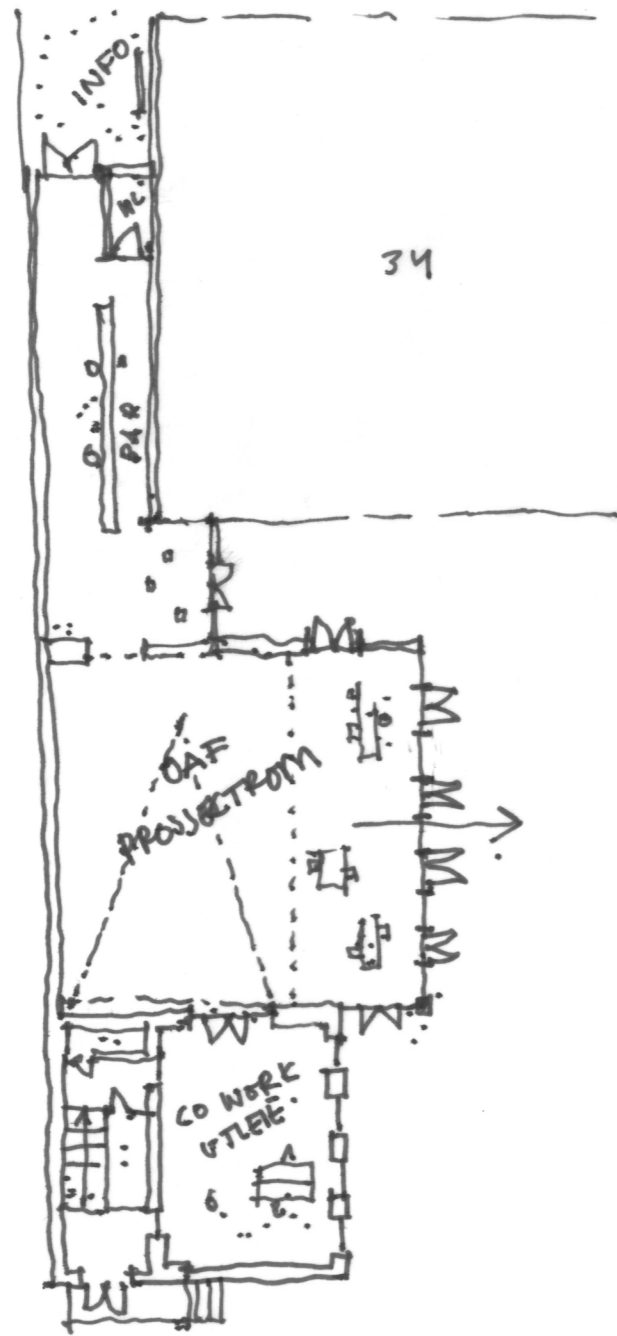
BTA Arkitekturens Hus

BTA Kontor

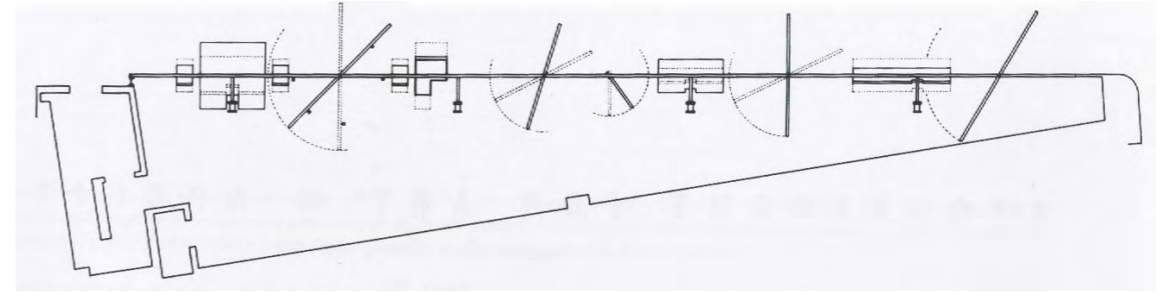
BTA Utadrettet areal

Bakgård

Planskisse og referanser



Planskisse for bakgårds-konsept



Storefront for Art and Architecture, New York
Arkitekt: Steven Holl, Vito Acconci

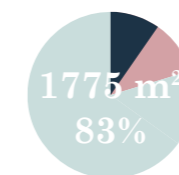


MoMA PS1. Installasjon og foto: Escobedo Solíz

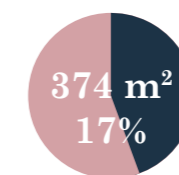


Kunsthal Charlottenborg, København. Foto: Chart Art Fair 2015

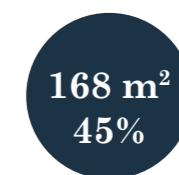
TRANSBORDERSTUDIO



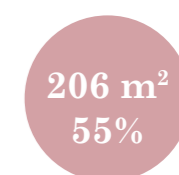
Øvrig BTA



BTA Arkitektens Hus



BTA Kontor



BTA Utadrettet areal

Bakgård

Økonomisk analyse

Alternativet legger opp til at kun bakgårdsbygget i Josefines gate 34 har rollen som Arkitekturens Hus, mens øvrige bygg leies ut til en ekstern leietaker.

Prosentandelen utadrettet areal av Arkitekturens Hus er på 55 %. Årlig husleie for dette arealet er stipulert til 370 000 inkludert felleskostnader.

Alternativet legger opp til en rehabilitering av all eksisterende bebyggelse, og forutsetter en endret driftsmodell med reduisering av dagens forvaltningskostnader. Investeringskostnaden kan lånefinansieres innenfor eksisterende eierstruktur med en belåningsgrad på 39 %, med total fremmedkapital stipulert til ca. 40 mill.

Alternativ Bakgård har 10 % andel utadrettet areal av den totale eiendomsmassen, og er blant alternativene i øvre sjikt sett ift. teoretisk verdi og driftsresultat. Driftsresultatet og kontantstrømmen åpner for en god avkastning til eierne.

ARKITEKTURENS HUS EIENDOM			
	Teoretisk Verdi	Driftsresultat (før avskr. & finans)	Likviditetsoverskudd
S1	69 240 000	4 115 000	1 718 000
S2	59 600 000	3 681 000	1 284 000
S3	63 770 000	3 869 000	1 471 000
M1	56 740 000	3 553 000	1 155 000
M2	56 070 000	3 523 000	1 125 000
M3	65 780 000	3 960 000	1 562 000
L	51 900 000	3 536 000	813 000
XL	58 850 000	4 701 000	600 000

Josefines gate 32-34				
AREAL	Årsleie	M ² Sum	MVA J / N	Leiepr M ²
Kontor	4 384 000	1 753,6	N	2 500
Bolig	158 100	105,4	N	1 500
Utadrettet areal	257 500	206,0	N	1 250
Annet	84 000	84,0	N	1 000
Nybygg	0			
Parkering	0			
Sum	4 883 600	2 149,0		2 272

Driftsutgifter eiendom	kr/M ²	
Sum eiendomsrelaterte kostnader	172	370 000

Josefines gate 32-34 - eiendomsverdi	
Netto leieinntekter	4 513 600
Direkteavkastning (Yield)	4,5 %
Eiendomsverdi rehabilitert	100 302 222

Rehabilitering og utvikling	
Areal til rehabilitering	kr/M ² 2149
Rehabiliteringskostnad inkl mva	17 000 36 533 000
Nytt areal	0,0
Nybygg kostnad inkl mva	0 0
Utviklingskostnad	0 % 0

Nybygg-, rehabiliterings- og utviklingskostnad	36 533 000
--	------------

Netto eiendomsverdi	63 769 222
----------------------------	-------------------

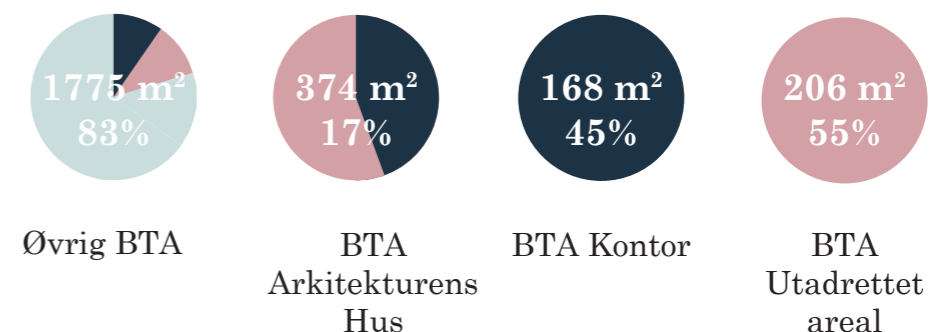
Driftsresultat eiendomsselskap	kr/M ²
Administrasjons-, selskaps-, felleskostnader	300 644 700
Resultat før avskrivninger og finans	3 868 900

Behov fremmedkapital	
Kontantinnsetts	0

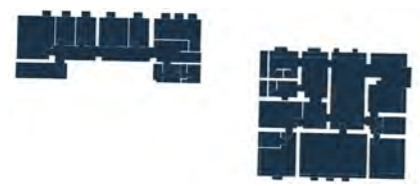
Eksisterende lån	2 983 151
Ny finansiering	36 533 000
Sum fremmedkapital	39 516 151

Finansiering /annuitetslån)	
Fremmedkapital	39,40 % 39 516 151
Egenkapital (verdijustert eks. skattefradrag)	60,60 % 60 786 071
Lånerente (10ySw+margin)	1,50 % 2,00 % 3,50 %
Annuitetslån	25 2 397 604

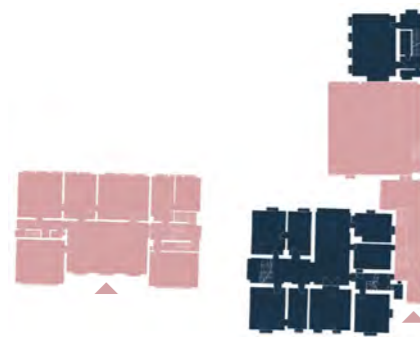
Likviditetsoverskudd	1 471 296
-----------------------------	------------------



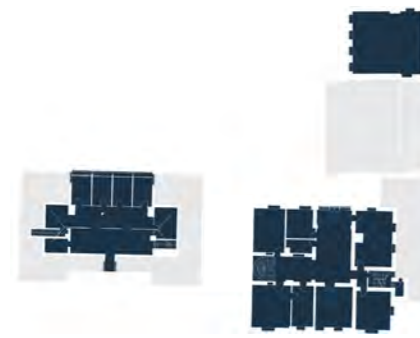
Arkitekturens hage



Kjeller



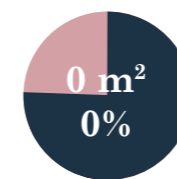
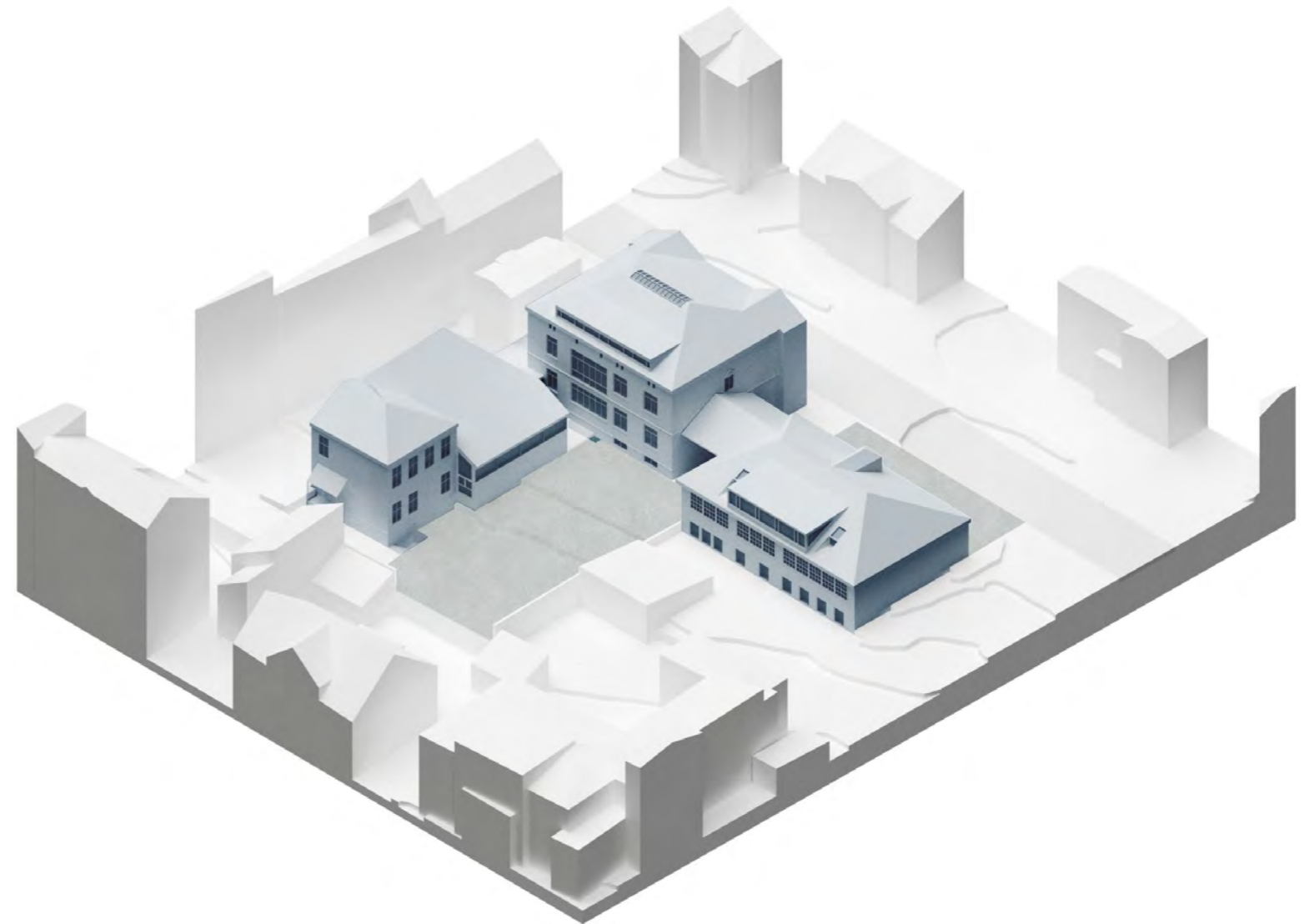
1. etasje



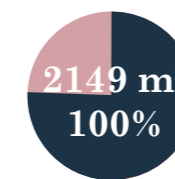
2. etasje



3. etasje



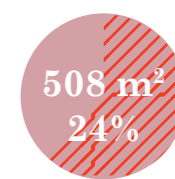
Øvrig BTA



BTA Arkitekturens Hus



BTA Kontor



BTA Utadrettet areal

TRANSBORDER
STUDIO

Arkitekturens hage

Økonomisk analyse

Alternativet legger opp til at Josefines gate 32 og bakgårdsbygget til nummer 34 har rollen som Arkitekturens Hus, mens Josefines gate 34 leies ut til en ekstern leietaker.

Prosentandelen utadrettet areal av Arkitekturens Hus er på 24 %, men 60% av dette arealet (1. etasje i J. 32) er tiltenkt bevertning og vil kunne oppnå høyere husleie. Årlig husleie for areal til formidling er stipulert til 370 000 inkludert felleskostnader.

Alternativet legger opp til en rehabilitering av all eksisterende bebyggelse, og forutsetter en endret driftsmodell med redusering av dagens forvaltningskostnader. Transformasjon av eksisterende areal fra kontor til bevertning vil ha en høyere rehabiliteringskostnad, men samtidig vil dette arealet bli mva-pliktig og kan få refundert mva på denne delen av investeringen. Investeringskostnaden kan lånefinansieres innenfor eksisterende eierstruktur med en belåningsgrad på 39 %, med total fremmedkapital stipulert til ca. 40 mill.

Alternativ Arkitekturens hage har 10 % andel utadrettet areal (satt av til formidling) av den totale eiendomsmassen, og er blant alternativene i øvre sjikt sett ift. teoretisk verdi og driftsresultat. Driftsresultatet og kontantstrømmen åpner for en god avkastning til eierne.

ARKITEKTURENS HUS EIENDOM			
	Teoretisk Verdi	Driftsresultat (før avskr. & finans)	Likviditetsoverskudd
S1	69 240 000	4 115 000	1 718 000
S2	59 600 000	3 681 000	1 284 000
S3	63 770 000	3 869 000	1 471 000
M1	56 740 000	3 553 000	1 155 000
M2	56 070 000	3 523 000	1 125 000
M3	65 780 000	3 960 000	1 562 000
L	51 900 000	3 536 000	813 000
XL	58 850 000	4 701 000	600 000

Josefines gate 32-34				
AREAL	Årsleie	M ² Sum	MVA J / N	Leiepr M ²
Kontor	3 629 000	1 451,6	N	2 500
Bolig	158 100	105,4	N	1 500
Utadrettet areal	257 500	206,0	N	1 250
Annet	84 000	84,0	N	1 000
Beverting	845 600	302,0	J	2 800
Nybygg	0			
Parkering	0			
Sum	4 974 200	2 149,0		2 315

Driftsutgifter eiendom	kr/M ²	
Sum eiendomsrelaterte kostnader	172	370 000

Josefines gate 32-34 – eiendomsverdi	
Netto leieinntekter	4 604 200
Direkteavkastning (Yield)	4,5 %
Eiendomsverdi rehabilitert	102 315 556

Rehabilitering og utvikling	
Areal til rehabilitering	kr/M ² 2149
Rehabiliteringskostnad inkl mva	17 000 36 533 000
Nytt areal	0,0
Nybygg kostnad inkl mva	0 0
Utviklingskostnad	0 % 0

Nybygg-, rehabiliterings- og utviklingskostnad	36 533 000
--	------------

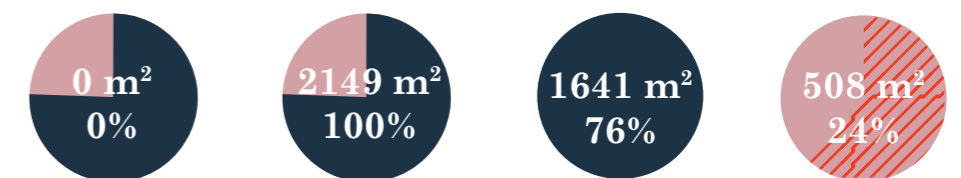
Netto eiendomsverdi	65 782 556
----------------------------	-------------------

Driftsresultat eiendomsselskap	kr/M ²
Administrasjons-, selskaps-, felleskostnader	300 644 700
Resultat før avskrivninger og finans	3 959 500

Behov fremmedkapital	
Kontantinnsats	0
Eksisterende lån	2 983 151
Ny finansiering	36 533 000
Sum fremmedkapital	39 516 151

Finansiering /annuitetslån)	
Fremmedkapital	38,62 % 39 516 151
Egenkapital (verdijustert eks. skattefradrag)	61,38 % 62 799 405
Lånerente (10ySw+margin)	1,50 % 2,00 % 3,50 %
Annuitetslån	25 2 397 604

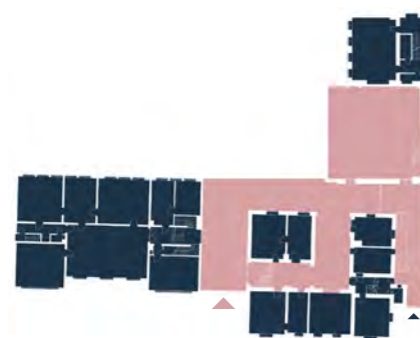
Likviditetsoverskudd	1 561 896
-----------------------------	------------------



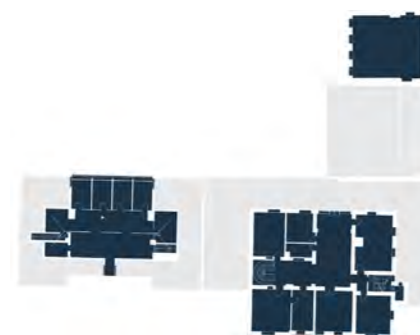
Arkitekturkvartalet (Large)



Kjeller



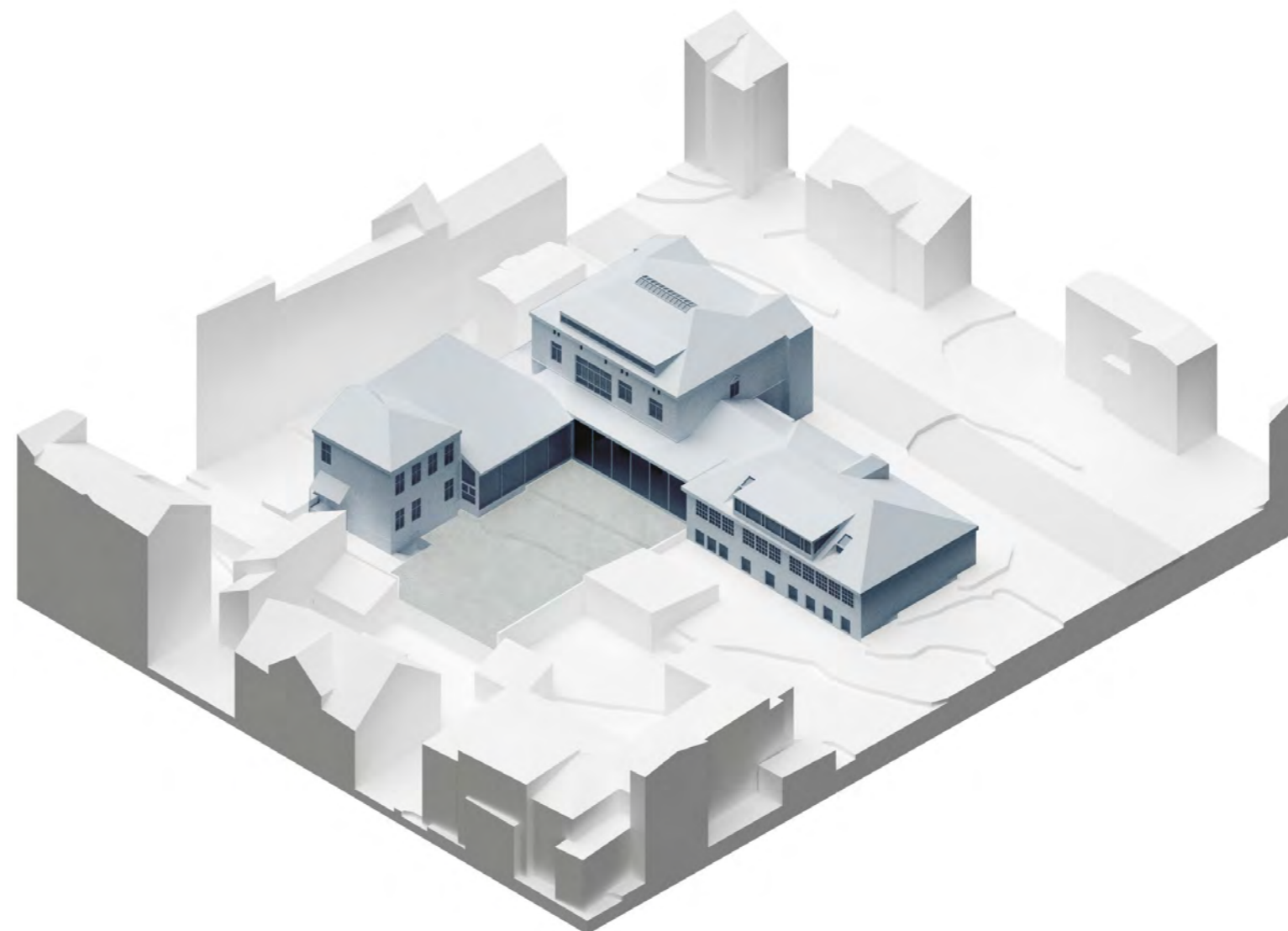
1. etasje



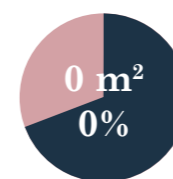
2. etasje



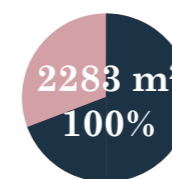
3. etasje



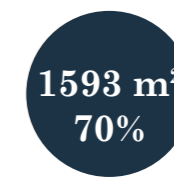
TRANSBORDER
STUDIO



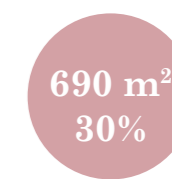
Øvrig BTA



BTA Arkitekturens Hus



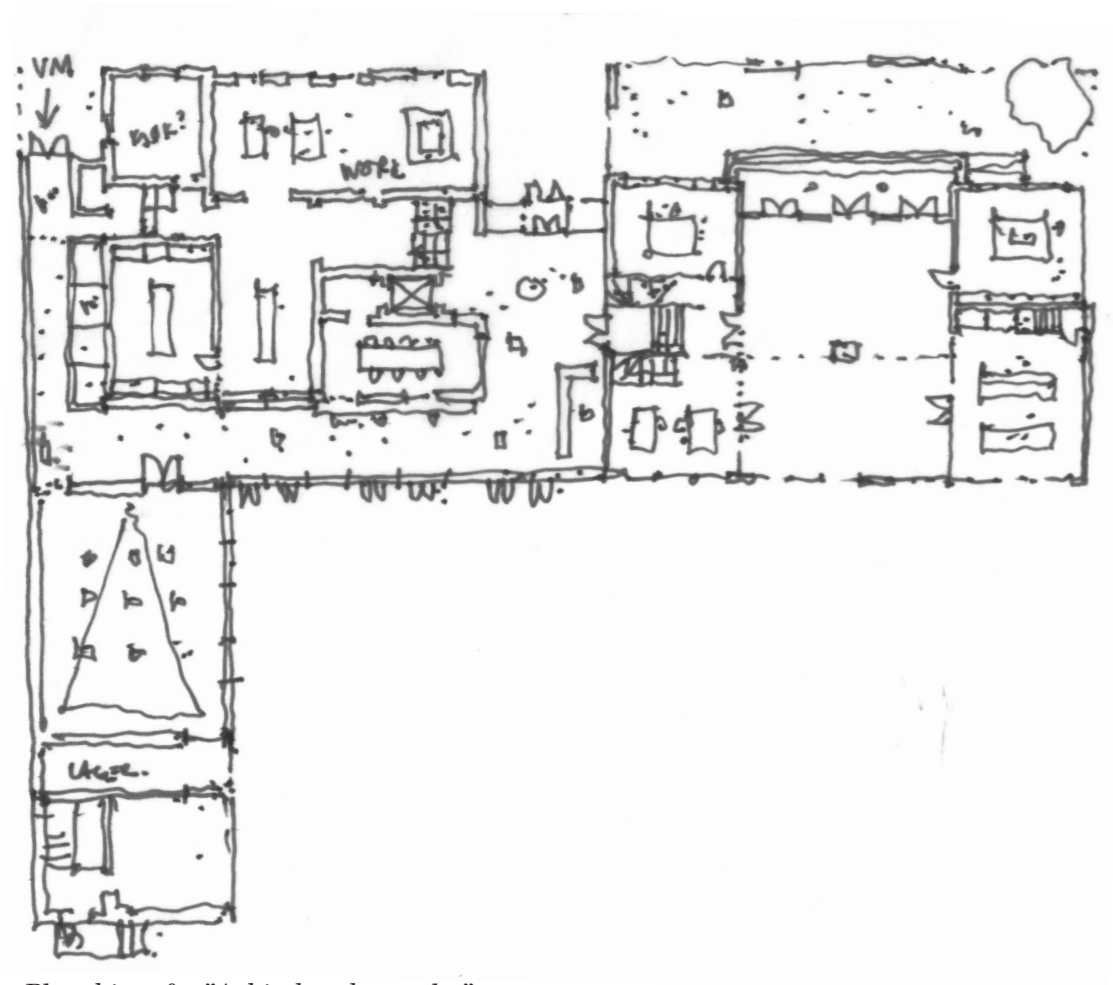
BTA Kontor



BTA Utadrettet areal

Arkitekturkvartalet (Large)

Planskisse og referanser



Planskisse for "Arkitekturkvartalet"



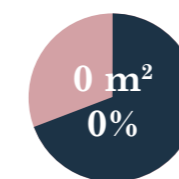
Dansens Hus, arkitekt: LPO. Foto: Dansens Hus



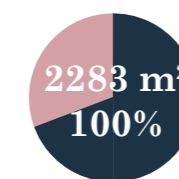
KW Institute for Contemporary Art, Berlin, arkitekt: Dan Graham. Foto: Detail



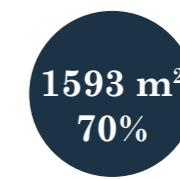
DogA, arkitekt og foto: Jensen & Skodvin



Øvrig BTA



BTA
Arkitektens
Hus



BTA Kontor



BTA
Utadrettet
areal

TRANSBORDER
STUDIO

Arkitekturkvartalet (Large)

Økonomisk analyse

Alternativet legger opp til at hele eiendommen har rollen som Arkitekturens Hus.

Prosentandelen utadrettet areal av Arkitekturens Hus er på 30 %. Årlig husleie for dette arealet er stipulert til 1 242 000 inkludert felleskostnader.

Alternativet legger opp til et lite nybygg og rehabilitering av all eksisterende bebyggelse, og forutsetter en endret driftsmodell med reduisering av dagens forvaltningskostnader. Investeringskostnaden kan i teorien lånefinansieres innenfor eksisterende eierstruktur med en belåningsgrad på 48 %, med total fremmedkapital stipulert til ca. 45 mill.

Alternativ Large er det alternativet som gir lavest teoretisk verdi av eiendommen og det laveste likviditetsoverskuddet. Driftsresultatet og kontantstrømmen åpner for en moderat avkastning til eierne. Driftsresultatet og den teoretiske verdien kan gjøre det krevende å få lånefinansiert investeringene.

ARKITEKTURENS HUS EIENDOM			
	Teoretisk Verdi	Driftsresultat (før avskr. & finans)	Likviditetsoverskudd
S1	69 240 000	4 115 000	1 718 000
S2	59 600 000	3 681 000	1 284 000
S3	63 770 000	3 869 000	1 471 000
M1	56 740 000	3 553 000	1 155 000
M2	56 070 000	3 523 000	1 125 000
M3	65 780 000	3 960 000	1 562 000
L	51 900 000	3 536 000	813 000
XL	58 850 000	4 701 000	600 000

Josefines gate 32-34				
AREAL	Årsleie	M ² Sum	MVA J / N	Leiepr M ²
Kontor inkl. fellesareal	3 174 000	1 269,6	N	2 500
Bolig	158 100	105,4	N	1 500
Utadrettet areal	862 500	690,0	N	1 250
Annet	84 000	84,0	N	1 000
Nybygg (fellesareal)	335 000	134,0	N	2 500
Parkering	0			
Sum	4 613 600	2 283,0		2 021

Driftsutgifter eiendom	kr/M ²	
Sum eiendomsrelaterte kostnader	172	393 071

Josefines gate 32-34 – eiendomsverdi	
Netto leieinntekter	4 220 529
Direkteavkastning (Yield)	4,5 %
Eiendomsverdi rehabilitert	93 789 529

Rehabilitering og utvikling	
Areal til rehabilitering	kr/M ² 2149
Rehabiliteringskostnad inkl mva	17 000 36 533 000
Nytt areal	134,0
Nybygg kostnad inkl mva	40 000 5 360 000
Utviklingskostnad	0 % 0

Nybygg-, rehabiliterings- og utviklingskostnad	41 893 000
--	------------

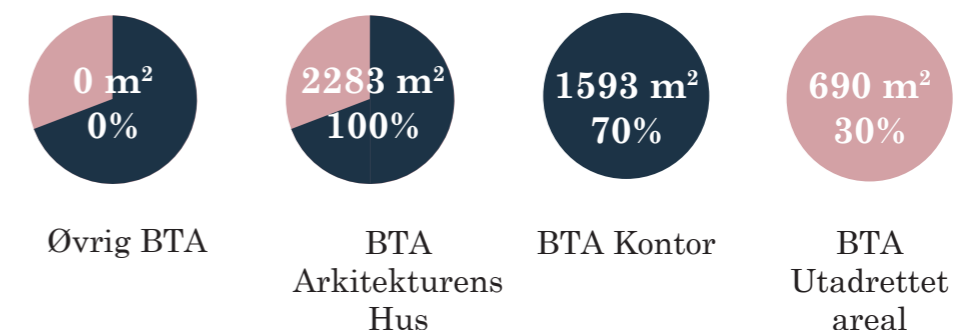
Netto eiendomsverdi	51 896 529
----------------------------	-------------------

Driftsresultat eiendomsselskap	kr/M ²
Administrasjons- og selskapskostnader	300 684 900
Resultat før avskrivninger og finans	3 535 629

Behov fremmedkapital	
Kontantinnsats	0
Eksisterende lån	2 983 151
Ny finansiering	41 893 000
Sum fremmedkapital	44 876 151

Finansiering /serielån)	
Fremmedkapital	47,85 % 44 876 151
Egenkapital (verdijustert eks. skattefradrag)	52,15 % 48 913 378
Lånerente (10ySw+margin)	1,50 % 2,00 % 3,50 %
Annuitetslån	25 2 722 817

Likviditetsoverskudd	812 812
-----------------------------	----------------



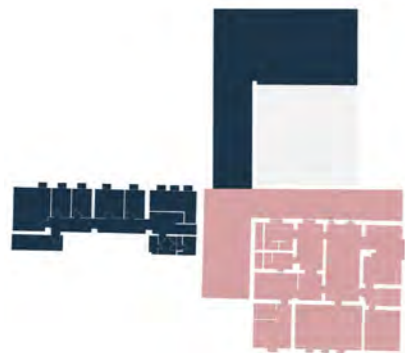
Arkitekturkvartalet (Large)



Nytt inngangsparti sett fra Josefines gate

TRAN
S
BORD
ER
STU
DIO

Arkitekturkvartalet (Extra large)



Kjeller



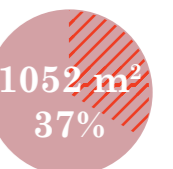
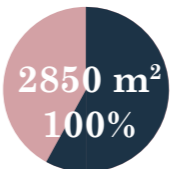
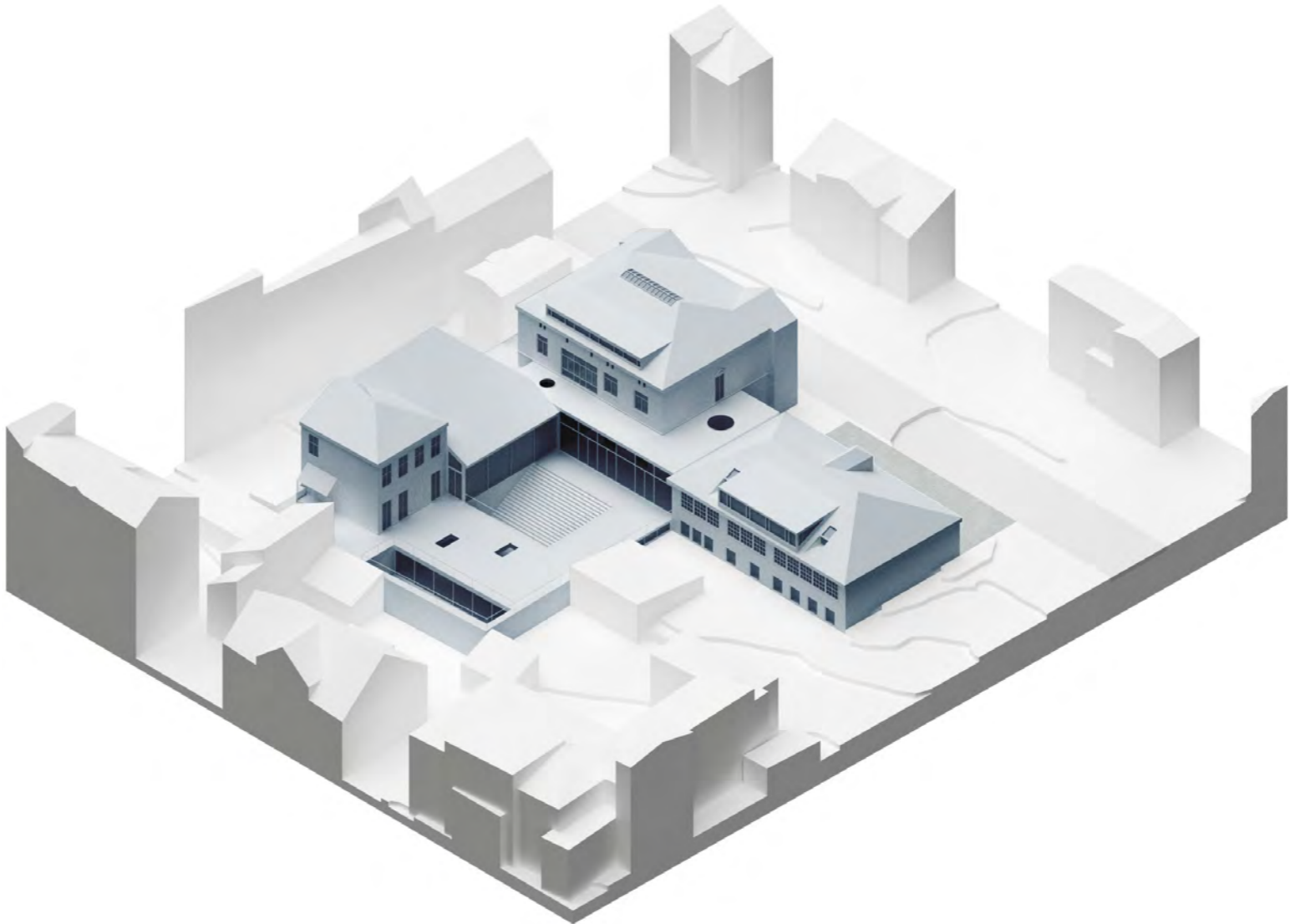
1. etasje



2. etasje



3. etasje



TRANS
BOARDER
STUDIO

Øvrig BTA

BTA
Arkitekturens
Hus

BTA Kontor

BTA
Utadrettet
areal

Arkitekturkvartalet (Extra large)

Planskisse og referanser



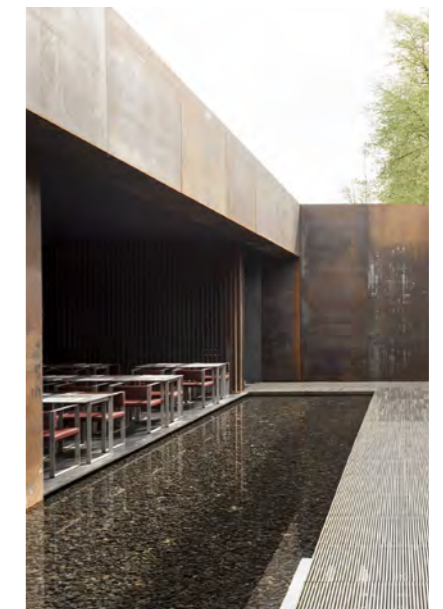
Planskisse av underetasje for "Arkitekturkvartalet"



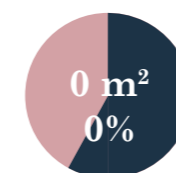
Skissen viser relasjonen mellom bakgårdsbygg og bakgård



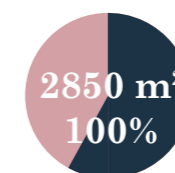
Strelka, Moskva. Foto: Strelka



Nedgravd Atrium. RCR architectes. Foto: Kevin Dolmare



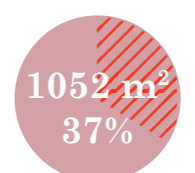
Øvrig BTA



BTA
Arkitektens
Hus



BTA Kontor



BTA
Utadrettet
areal

TRANSBORDER
STUDIO

Arkitekturkvartalet (Extra large)

Økonomisk analyse

Alternativet legger opp til at hele eiendommen har rollen som Arkitekturens Hus.

Prosentandelen utadrettet areal av Arkitekturens Hus er på 37 %, men 29 % av dette arealet (1. etasje i J. 32 er tiltenkt bevertning og vil kunne oppnå høyere husleie. Årlig husleie for areal til formidling er stipulert til 1 350 000 inkludert felleskostnader.

Alternativet legger opp til et nybygg og rehabilitering av all eksisterende bebyggelse, og forutsetter en endret driftsmodell med redusering av dagens forvaltningskostnader. Investeringskostnaden kan i teorien lånefinansieres innenfor eksisterende eierstruktur med en belåningsgrad på 55 %, med total fremmedkapital stipulert til ca. 68 mill.

Alternativ Extra Large er blant alternativene i nedre sjikt sett ift. teoretisk verdi, men gir samtidig det høyeste driftsresultat før avskrivninger og finanskostnader. Likviditetsresultatet er derimot andelsmessig lavt ift. driftsresultatet og åpner kun for en moderat avkastning til eierne. Moderat likviditet, sammen med den teoretiske verdien kan gjøre det krevende å få lånefinansiert investeringene.

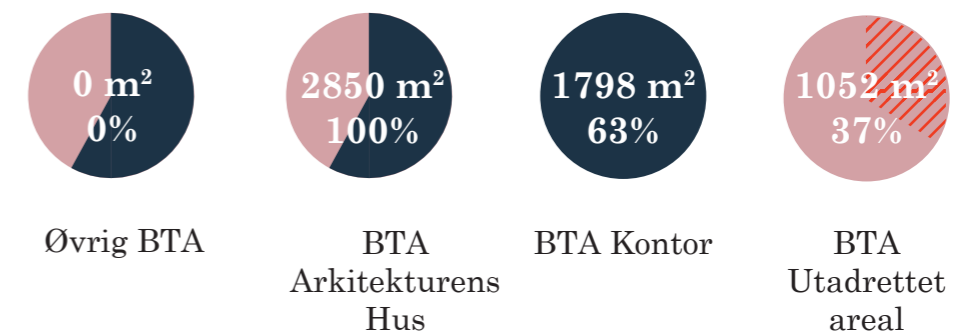
En nedskalering av andelen utadrettet areal vil øke muligheten for å sikre lånefinansiering og gi bedre avkastning.

ARKITEKTURENS HUS EIENDOM			
	Teoretisk Verdi	Driftsresultat (før avskr. & finans)	Likviditetsoverskudd
S1	69 240 000	4 115 000	1 718 000
S2	59 600 000	3 681 000	1 284 000
S3	63 770 000	3 869 000	1 471 000
M1	56 740 000	3 553 000	1 155 000
M2	56 070 000	3 523 000	1 125 000
M3	65 780 000	3 960 000	1 562 000
L	51 900 000	3 536 000	813 000
XL	58 850 000	4 701 000	600 000

Josefines gate 32-34				
AREAL	Årsleie	M ² Sum	MVA J / N	Leiepr M ²
Kontor inkl. fellesareal	2 266 500	906,6	N	2 500
Bolig	158 100	105,4	N	1 500
Utadrettet areal	937 500	750,0	N	1 250
Annet	84 000	84,0	N	1 000
Nybygg (Kontor inkl. fellesareal)	1 755 000	702,0	N	2 500
Parkering	0			
Bevertning	845 600	302,0	J	2 800
Sum	6 046 700	2 850,0		2 122

Driftsutgifter eiendom	kr/M ²	
Sum eiendomsrelaterte kostnader	172	490 693
Josefines gate 32-34 – eiendomsverdi		
Netto leieinntekter		5 556 007
Direkteavkastning (Yield)		4,5 %
Eiendomsverdi rehabilitert		123 466 815
Rehabilitering og utvikling		
Areal til rehabilitering	kr/M ²	2149
Rehabiliteringskostnad inkl mva	17 000	36 533 000
Nytt areal		702,0
Nybygg kostnad inkl mva	40 000	28 080 000
Utviklingskostnad	0 %	0
Nybygg-, rehabiliterings- og utviklingskostnad		64 613 000
Netto eiendomsverdi		58 853 815

Driftsresultat eiendomsselskap	kr/M ²	
Administrasjons- og selskapskostnader	300	855 000
Resultat før avskrivninger og finans		4 701 007
Behov fremmedkapital		
Kontantinnsats		0
Eksisterende lån		2 983 151
Ny finansiering		64 613 000
Sum fremmedkapital		67 596 151
Finansiering /serielån)		
Fremmedkapital	54,75 %	67 596 151
Egenkapital (verdijustert eks. skattefradrag)	45,25 %	55 870 664
Lånerente (10ySw+margin)	1,50 %	2,00 %
Annuitetslån	25	4 101 331
Likviditetsoverskudd		599 675



Arkitekturkvartalet (Extra large)



Bakgård

TRANŠ
BORDÉR
STUDIO

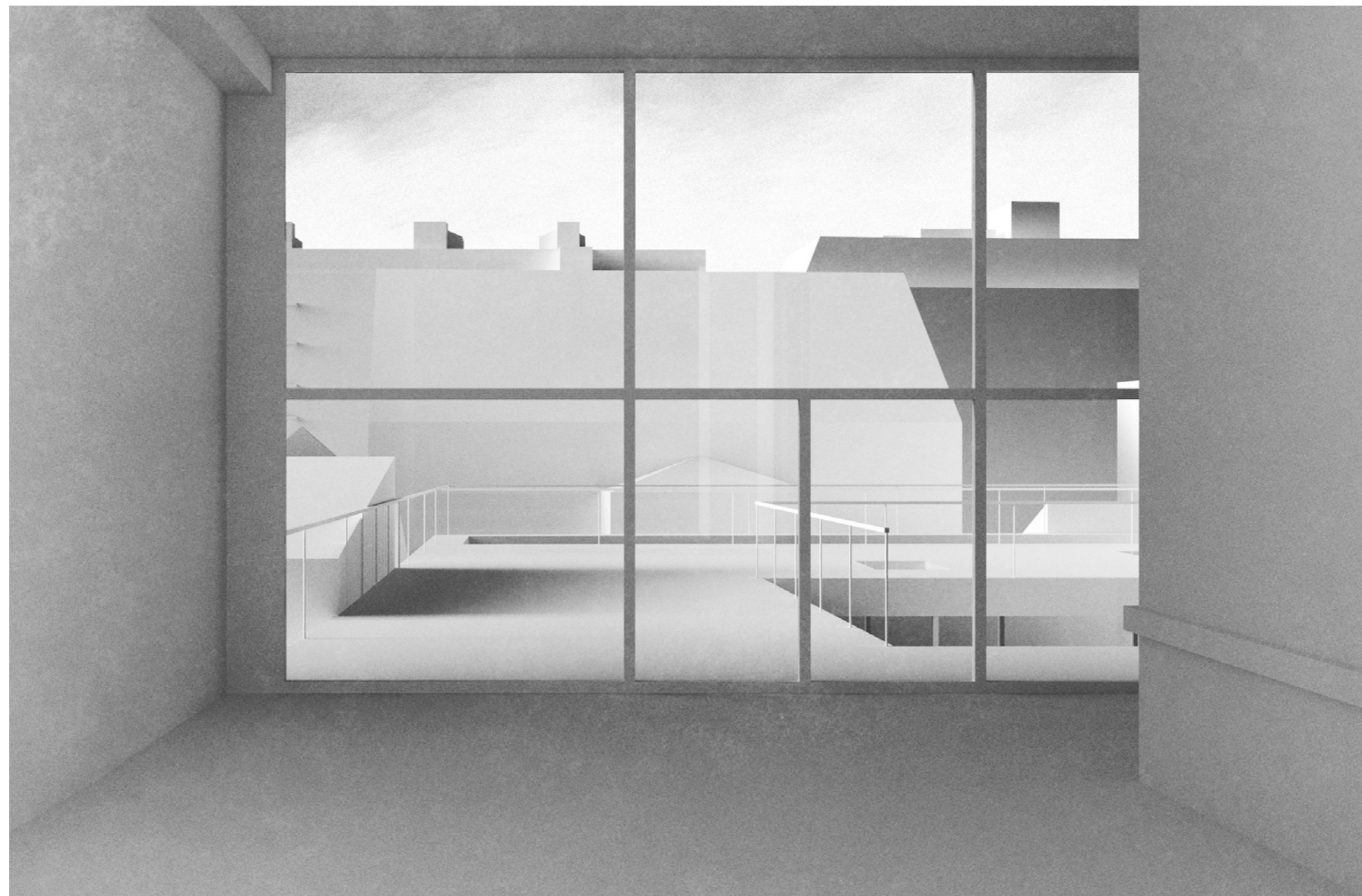
Arkitekturkvartalet (Extra large)



Bakgården sett fra den gamle gymnastikksalen

TRAN
BORDER
STUDIO

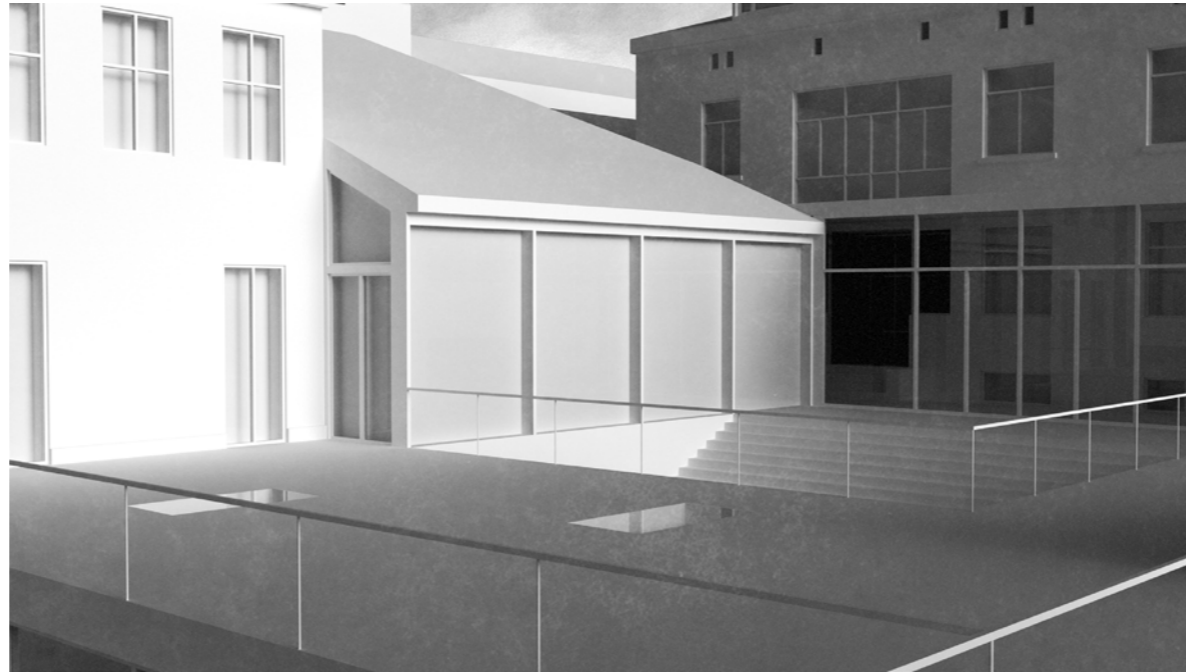
Arkitekturkvartalet (Extra large)



Bakgården sett fra det nye inngangspartiet

TRAN
S
BORD
ER
STUDIO

Arkitekturkvartalet (Extra large)



Variant med tilbakeføring av opprinnelig fasade gymsal

TRAN
BORD
STUDIO

Arkitekturkvartalet (Extra large)



"Arkitekturkvartalet"

TRANŠ
BORDÉR
STUDIO

Mulighetsstudie – Arkitekturens Hus

Mars 2021

*Oppdragsgiver Styret i Oslo Arkitektforening v/
Tone Selmer-Olsen
Siri Jæger Brudvik
Erlend Strønstad
Per Olaf Fjeld
Minna Riska
Paul Koefoed
Mads Øiern
Rakel Paulsen
Paola Simone*

*Transborder Studio AS v/
Espen Røyseland
Øystein Rø
Are Hagen
Magnus Hermstad
Ingrid Dobloug Roede
Ingrid Mathilde Steen-Chabert*

*Arbeidsgruppe:
Tone Selmer-Olsen
Siri Jæger Brudvik
Erlend Strønstad
Hanna Dencik Petersson
Espen Røyseland
Øystein Rø*

*Probiz AS v/
Trond Brandeggen
Sverre Landmark*

*Alle foto og illustrasjoner ved Transborder studio,
når ikke annet er spesifisert.*