

Sak 70/2018

Saksfremlegg til styret i Sykehusinnkjøp HF

Utvidelse av kontorlokaler Vadsø

Møtedato:	25.oktober 2018	
Tidligere behandlet i styret/saksnr.		
Type sak (orienteringssak, diskusjonssak, beslutningssak, temasak)	Beslutningssak	
Saksbehandler	Silje Jakola-Fjeld/Harald I. Johnsen	
Offentlig eller unntatt offentlighet/paragraf		

Styret i Sykehusinnkjøp HF inviteres til å treffe følgende vedtak

1. Styret i Sykehusinnkjøp HF tar forlengelsen av leieavtale for kontorlokaler i Tollbugata7 i Vadsø til orientering.
2. Styret i Sykehusinnkjøp HF gir administrerende direktør fullmakt til å utløse opsjon 1, 3.etasje VEST, i Tollbugata 7 i Vadsø.
3. Utløsning av opsjon 1, 3.etasje VEST, er avhengig av inndekning i budsjett for 2019.

Vadsø, 18.oktober 2018

Kjetil M. Istad
Administrerende direktør



1. Hva saken gjelder

Sykehusinnkjøp HF leier arealer i kontorbygget «Hermetikken». Utleier er Hermetikken Eiendom AS. Sykehusinnkjøp HF har leid lokaler i Hermetikken siden 1.1.2010. Sykehusinnkjøp HF har behov for mer areal til kontorplasser for nye medarbeidere, flere møterom og stillerom.

Saken omhandler forlengelse av allerede eksisterende leiekontrakt samt utløsning av opsjon tilknyttet utvidelse av arealer på 155 m² for hovedkontoret til Sykehusinnkjøp HF i Tollbugata 7 i Vadsø.

Administrerende direktør legger nå frem forlenget leieavtale for Hermetikken gjeldende frem til 2028 som informasjon til styret. Samtidig ber administrerende direktør om fullmakt fra styret til å løse ut opsjon for ytterligere areal i 3. etasje.

2. Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

Sykehusinnkjøp HF leier i dag arealer i byggets 1. og 2. etasje. Leieavtalen ble signert i 2013 av styreleder i HINAS. Avtalen har en varighet fram til 31.12.2021 med opsjon på forlengelse i 10+10 år.

HINAS finansierte en betydelig oppgradering av lokalene i 2015-16. Dette gjør at lokalene framstår som tidsmessige til en gunstig leiekostnad. I budsjett 2018 er det tatt høyde for en utvidelse av arealet i 1. etasje med 80 m², et arbeid som er igangsatt og som ferdigstilles i løpet av oktober 2018. I tilknytning til denne utvidelsen er det økonomisk fordelaktig for Sykehusinnkjøp HF å forlenge den eksisterende leieavtalen til 31.07.2028. Forlengelsen har ingen budsjettmessig konsekvens og Administrerende direktør har derfor til hensikt å signere denne avtalen.

Sykehusinnkjøp HF vil da leie alt tilgjengelig areal i 1. og 2. etasje. Det nye arealet i 1. etasje er i hovedsak brukt til å utvide møterommet «Alke» slik at det nå kan ta opptil 20-22 personer, samt kontorplasser til fellesfunksjoner. Planen er at fellesfunksjoner samles i 1. etasje i løpet av oktober, mens divisjon nasjonale tjenester forblir i 2. etasje.

Når de nye 80 m² i 1. etasje tas med, leier Sykehusinnkjøp HF et eksklusivt areal på 1 045 m², fordelt på 503 m² i 1. etasje, 531 m² i 2. etasje og 11 m² i 3. etasje (lager). 48 medarbeidere har p.t. kontorsted Vadsø. Dette gir en arealfaktor på 20,3 m²/medarbeider¹, hvilket er noe under normtall på 25 m²/medarbeider. Sykehusinnkjøp HF betaler kr 1 200 pr m² ekskl. fellesutgifter. Denne prisen justeres med 60% av årlig endring av konsumprisindeksen (KPI). Fellesutgifter gjøres opp basert på medgåtte kostnader. Dette utgjør ca. 480 kr pr. m² i 2018.

Konfigurasjon pr. dato (inkl. nytt areal i 1. etasje):

Beskrivelse	Antall
Arbeidsplasser i åpent landskap	48
Stillerom til telefonsamtaler/Skype-møter	6
Stillerom til arbeid	0
Møterom inntil 3 personer	3
Møterom inntil 4 personer	2
Møterom inntil 8 personer	1
Møterom inntil 22 personer	1
Spiserom for inntil 40 personer	1

¹ Arealfaktor beregnes inkl. møterom, men eksklusive lunsjrom. I dette tilfellet betyr det at 73 m² unntas fra beregning.



Behov

Etablering av Sykehusinnkjøp HF har krevd en forsterking av stabsfunksjoner. Flere av ansatte i nasjonale tjenester, som har vært lokalisert i Oslo og Tromsø, er igjen lokalisert i Vadsø. Dagens konfigurasjon har flere utfordringer:

- **Underdekning stillerom til telefonsamtaler/Skype-møter:**
Det er til tider manglende kapasitet på stillerom til telefonsamtaler/Skype-møter. Det er avgjørende for en effektiv samhandling med kunder og andre deler av egen organisasjon at ansatte kan kommunisere gjennom moderne IKT løsninger. Arbeidstilsynets retningslinjer anbefaler 1 stillerom pr. 6 kontorplass. Med 48 kontorplasser utgjør det 8 stillerom. Dagens situasjon er 6 stillerom, altså en underdekning på 2 stillerom.
- **Behov for dedikert stillerom med arbeidsstasjoner**
Kontorlokalene har p.t. ikke et stillerom med arbeidsstasjoner. I en kort periode var et areal dedikert til stillerom med 4 arbeidsstasjoner for bruk ved behov for å arbeid i helt stille omgivelser. Arealet hadde «free- seating». Det er ønskelig å gjeninnføre denne muligheten.
- **Behov for møterom med kapasitet på 8 personer**
Det er behov for ytterligere 1-2 møterom til mellomstore møter (maks 8 personer).

Handlingsalternativ

I leieavtalen er det oppstilt to opsjoner:

- OPSJON 1: 3-etasje VEST
- OPSJON 2: 3-etasje MIDTRE + 4-etasje

Utløsning av opsjon 1, 3-etasje VEST, vil gi Sykehusinnkjøp HF nye arealer i deler av 3.etasje, totalt 155 m². Dette arealet kan, uten større kostnader, ombygges til to møterom (4 pers og 8 pers), samt stillerom med 4 -5 arbeidsstasjoner.

Arealene i opsjon 2 består av et stort åpent rom med fire store cellekontorer med lite lysinnslipp og både størrelse og utforming gjør det mindre egnet til å dekke våre behov.

Arealene løser kortsiktige utfordringer tilknyttet stillerom med arbeidsstasjoner og mellomstore møterom. Det vil fremdeles være en underdekning på stillerom til telefonsamtaler/Skype-møter, men dette kan løses ved å omgjøre 2 av de minste møterommene til stillerom.

Arealene er p.t. utleid. Det gjør at Sykehusinnkjøp HF tidligst kan flytte inn i april-mai 2019.

Kostnadsbildet ved utløsning av opsjon 1 er som følger (merk at arealet er sum av eksklusivt-+fellesareal):



1.,2.og 3.etg (Lagerrom + areal VEST)				
	Areal (E+F)	Leie pr m2	Felles pr m2	Total
1-etg	594	1 200	480	997 920
2-etg	627	1 200	480	1 053 360
3-etg	166	1 200	480	278 880
SUM pr.år				2 330 160

I forhold til nå-situasjon representerer dette en årlig kostnadsøkning på kr 278 880. Kostnadsøkningen er innarbeidet i gjeldende budsjettutkast for 2019.

3. anbefaling

Kontorlokalene er tidsmessige til en gunstig leiekostnad. Administrerende direktør mener av den grunn at det er knyttet lav risiko til en aksept på forlengelse av leieforholdet med 6,5 år til 31.07.2028.

Både arbeidsmiljømessige- og arbeidseffektive hensyn gjør at administrerende direktør anbefaler utvidelse av lokalene ved å utløse opsjon 1 , 3.etasje VEST. En utvidelse gir en arealfaktor på 23,4 m²/medarbeider, noe som er under/på linje med andre lokasjoner i Sykehusinnkjøp HF.

Det er dog en forutsetning at utvidelsen har inndekning i budsjett for 2019.

Trykte vedlegg

- Leieavtale Tollbugata 7 med vedlegg
Plan opsjon 1 : 3-etasje VEST