

Til Landsstyret i NJ
Fra Torbjørn Brenna
15.08.2017

Nye lokaler til sekretariatet

NJs leiekontrakt med lokalene i Torggata går ut 30.4.2018 og i den forbindelse har NJ startet arbeidet med å finne nye lokaler. Det har vært enighet om at nåværende lokaler er lite rasjonelle både fysisk og økonomisk. NJs økonomiske situasjon gjør at det er helt avgjørende å finne mer kostnadseffektive lokaler og vi har engasjert næringseiendomsmegleren CBRE til å assistere oss i dette arbeidet.

Vi har gjennomført en prosess hvor vi har arbeidet i en partssammensatt flyttegruppe.

Den partssammensatte flyttegruppen har representanter fra ledelse, ansatte og verneombudet. Vi har brukt kompetanse fra CBRE, konsulentfirmaet Company Pulse og interiørarkitekt til å analysere behov og planlegge en forsvarlig behandlingsprosess. Gruppen har brukt Company Puls til å analysere sekretariatets arbeidsoppgaver og samhandling. Gruppen har selv foretatt en rundspørring blant de ansatte om ønsker og preferanser til arbeidsplass. Dette har resultert i en kravspesifikasjon som har vært grunnlagsdokument for CBREs søk etter alternative lokaler.

Flyttegruppen har vurdert et stort antall eiendommer. Det begynte med 36. I samarbeid med CBRE laget vi en short-list med 8 eiendommer som vi dro på befaring til. Gruppen endte til slutt opp med 2 eiendommer: 792 kvm i Brugata 19 og 953 kvm i Mariboegate 13 som har vært fulgt opp med to runder forhandlinger.

Nøkkeltallene for alternativene er slik:

	Mariboesgt	Brugt	Differanse
Leie kontorlokale	kr 2 806 671	kr 2 347 387	kr 459 284
Kantine-kostnader	kr 133 420	kr 210 000	kr -76 580
Samlet leie	kr 2 940 091	kr 2 557 387	kr 382 704
Areal kvm	953	792	161
Samlet leie/kvm	kr 3 085	kr 3 229	kr -144
Arbeidsplasser	35	35	
Areal pr arbeidsplass	27,23	22,63	4,60
Årskost pr arbeidsplass	kr 84 003	kr 73 068	kr 10 934

Saken er drøftet med de ansatte og et enstemmig allmøte har gått inn for Mariboës gate.

Følgende momenter har vært vurdert av den partssammensatte flyttegruppen:

- Nærhet til offentlig kommunikasjon
- Parkeringsmuligheter
- Servicetilbud i nabolaget
- Byggets profil
- Adkomst i bygget (inngangsparti)
- Etasjestørrelse
- Takhøyde
- Utsyn/Dagslys
- Kantineløsning
- Felles møteromsfasiliteter
- Lokalenes funksjonalitet som arbeidsplass
- Funksjonalitet som møteplass for tillitsvalgte
- Totaløkonomi (indikativ leiepris + mva komp)
- Risiko ved prosjektet

Det er fordeler og ulemper med begge alternativer, men for meg er det to hensyn som står sentralt:

- De ansattes synspunkter
- NJs økonomi.

Slik situasjonen er nå så trekker disse to momentene til dels i hver sin retning i forhold til valg av lokaler.

På den ene side er det viktig for en arbeidsgiver, spesielt i en arbeidstakerorganisasjon, å ta de ansattes synspunkter på alvor. På den annen side må NJ ta den økonomiske situasjonen på alvor og ikke minst den situasjonen bransjen og dermed NJ befinner seg i dag og i overskuelig fremtid. Landsmøtet har også pålagt NJ å ha balanse i driften innen 2020.

For NJ betyr det at både situasjonen i øyeblikket, og prognosene framover, tilsier at vi må ta i bruk alle sparetiltak som er mulige. Den løsningen som best mulig opprettholder NJs kapasitet overfor medlemmene er etter min mening den løsningen som best gir rom for tjenesteytende kapasitet fremfor arealvolum. I dette ligger selvsagt også et ønske om og et behov for å opprettholde flest mulig arbeidsplasser internt i sekretariatet.

I forhold til dagens utgifter vil NJ spare kr 925.000 årlig ved å velge Mariboës gate og ytterligere kr 380.000 ved å velge Brugata. Romslige felles møtearealer og Cateringfirma i huset i Mariboës gate vil kunne gi muligheter for større møter i egne lokaler, men NJs behov for dette er pr i dag ikke stort. NJ bruker allerede i dag eksterne lokaler som er mer egnet til formålet for større arrangementer mm (hoteller for kurs/konferanser, Stopp Pressen og Kulturhuset/litteraturhuset for debatter).

Begge de to nye kontorlokalene er godt egnet for NJs virksomhet og er en forbedring fra nåværende lokaler. Det er nødvendig for NJ å gjøre en rasjonaliseringsprosess i forhold til hvordan vi innretter oss i NJs sekretariat. Og begge de to alternativene gjør at det er behov for det, både i forhold til arbeidsplasser og lagringsplass. Brugata vil være enda noe mer krevende i så måte, ved at det byr på

mindre arealer til både arbeidsplasser og lagringsplass. Begge alternativene er imidlertid godt innenfor det volum en arbeidsplass av vår type og særpreg bør ha behov for.

Innstilling:

NJ aksepterer tilbud fra DNB Næringseiendom om leie av 792 kvadratmeter i 8. etasje i Brugata 19.

Vedlegg:

1. Sammenstilling av leiekostnader fra CBRE
2. Tegninger fra begge alternativer
3. Eksteriørbilder av eiendommene
4. Kart
5. Kravspesifikasjon fra flyttegruppa
6. Innstilling fra de ansatte
7. E-post fra Stein Larsen til ledelsen

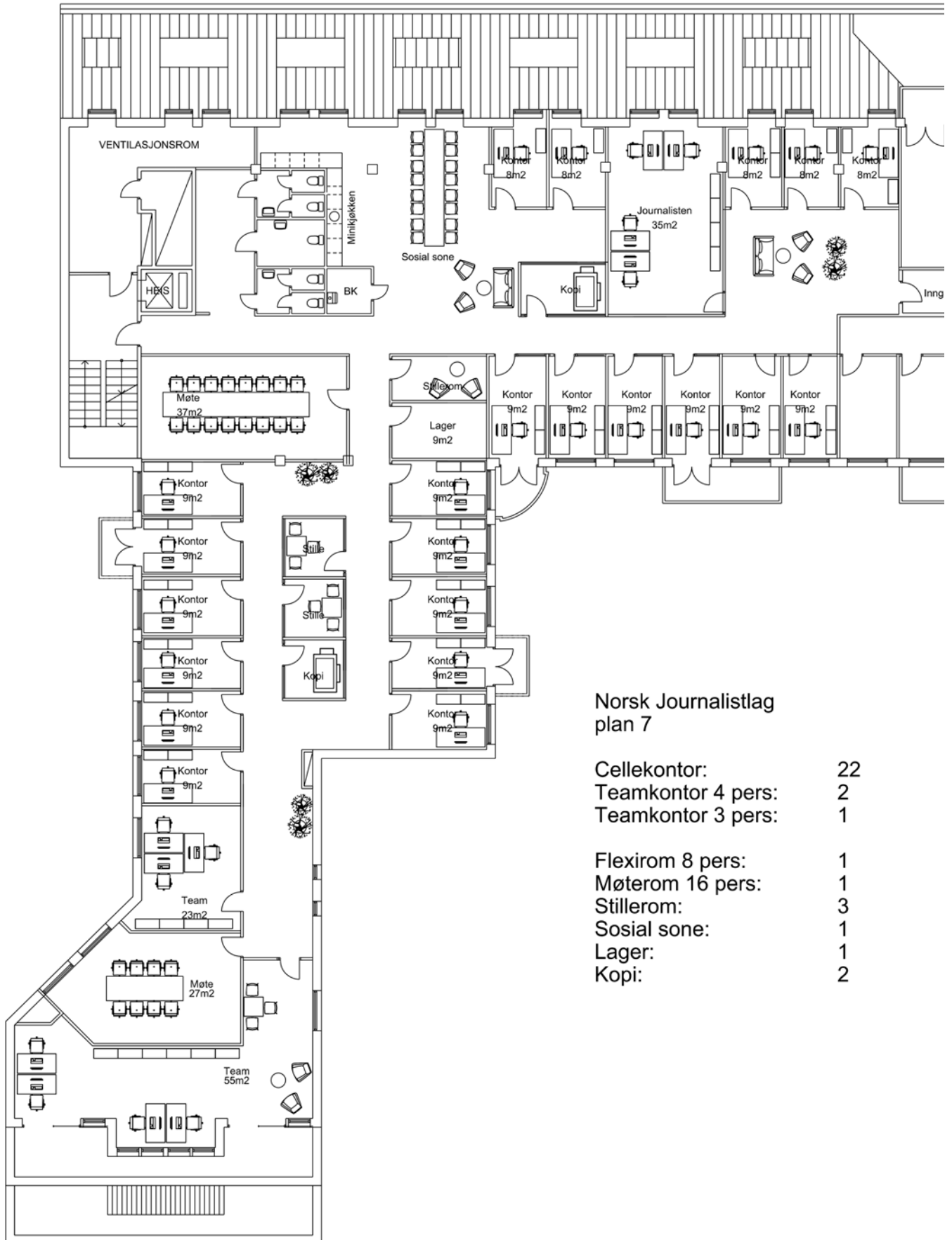
	Eksisterende	Marieboesgt		Brugt	
		1 tilbud	2 tilbud	1 tilbud	2 tilbud
Gårdeier		Genesta (ny eier)	Genesta (ny eier)	DNB Næringseiendom	DNB Næringseiendom
Overtakelse		01.03.2018	01.02.2018	15.02.2018	01.02.2018
Lengde leieperiode		5 år	5 år 4 mnd	5 år	5 år
Leieperiode	-28.02.18	01.03.18-28.02.23	01.02.18-28.05.23	15.2.18-15.2.23	01.02.18-30.4.23
Husleiefritak			3 mnd		3 mnd
Opsjon		2 periode på 5 år, 12 mnds varsel	2 periode på 5 år, 12 mnds varsel	1 periode på 5 år, 15 mnds varsel	1 periode på 5 år, 15 mnds varsel
Garanti		6 mnds leie og FK + MVA	6 mnds leie og FK + MVA	6 mnds leie og FK + MVA	6 mnds leie og FK + MVA
Indeksering		100% KPI, første gang 01.01.18	100% KPI, første gang 01.01.18	100% KPI, første gang 1.1.19	100% KPI, første gang 1.1.19
Basis		01.04.2017	01.04.2017	15.05.2017	15.05.2017
Pot til investering			100.000,-		200.000,-
Interiørarkitekt					60 timer til SJ arkitekter
Forebehold		Styreforbehold Leiekontrakt Andre interessenter Tilbudet løper ut 30.06.17	Styreforbehold Leiekontrakt Andre interessenter Tilbudet løper ut 15.08.17	Styreforbehold Leiekontrakt Andre interessenter Tilbudet løper ut 30.06.17	Styreforbehold Leiekontrakt Andre interessenter Tilbudet løper ut 15.08.17
KONTOR - AREAL OG KOST PR KVM					
Leieareal	1 672	953	953	792	792
Pris pr kvm	1 894	2 400	2 200	2 200	2 100
MVA Komp			200	320	334
CBRE honorar		108	108	81	79
Felles kostnader pr kvm	418	438	438	450	450
Leie pr kvm inkl FK	2 312	2 945	2 945	3 051	2 963
SUM LEIE	3 865 998	2 806 671	2 806 671	2 417 624	2 347 387
KANTINE - KOSTNADER					
Kost pr ansatt		133 420	133 420	6 000	6 000
Antall ansatte		1	1	35	35
SUM KANTINEKOSTNAD	-	133 420	133 420	210 000	210 000
TOTALE KOSTNADER					
Leie	3 167 102	2 389 733	2 199 133	1 807 553	1 726 224
Leie + FK	3 865 998	2 806 671	2 806 671	2 417 624	2 347 387
Leie + FK + Kantine	3 865 998	2 940 091	2 940 091	2 627 624	2 557 387
AREALEFFEKTIVITET OG ØKONOMI					
Antall Arbeidsplasser	35	35	35	35	35
Arealeffektivitet (kvm pr arbeidsplass)	47,8	27,2	27,2	22,6	22,6
Leiekost pr arbeidsplass (inkl FK)	110 457	84 003	84 003	75 075	73 068
EKSTRA					
TILBUD OM LAGERAREAL					
Leieareal	-	50	50	26	-
Pris pr kvm	-	1 200	1 200	1 250	-
Felles kostnader pr kvm	-	438	438	450	-
Leie pr kvm inkl FK	-	1 638	1 638	1 700	-
SUM LEIE	-	81 875	81 875	44 030	-

Brugata 19



Mariboegate 13 / Plan 07 / Norsk Journalistlag

RESEPSJON



Norsk Journalistlag plan 7

Cellekontor:	22
Teamkontor 4 pers:	2
Teamkontor 3 pers:	1
Flexirom 8 pers:	1
Møterom 16 pers:	1
Stillerom:	3
Sosial sone:	1
Lager:	1
Kopi:	2



Mariboes gate 13



Brugata 19



Mariboegate 13

Torggata 5

Oslo S

Brugata 19

Kravspesifikasjon arealbehov

Brugata Mariboestgt

Arbeidsplasser		
22 Cellekontor, for 1 person, 6-9m ² . (gjenbruk av møbler)	10	Ok
Teamkontor for 4 personer á 45m ² (ledelsen)	Landskap	Ok
Teamkontor for 4 personer á 45m ² (Journalisten)	Ok	Ok
Teamkontor for 3 personer, 30m ² (kontorhotell)	Landskap	Ok
Møterom/samlingsrom		
Felles ressurser i bygget, sekundært i egne lokaler.	Ok	Ok
Møterom for åtte personer i egne lokaler, 15m ² .	Ok	Ok
Møterom for 20 personer, 30m ²	?	Ok
Møterom for 40 personer, 60m ²	?	Felles
Sosial sone m/kjøkken 25-40m ²	Ok	Ok
Kantine sammen med andre virksomheter i samme bygg	Ok	Ok
Andre rom/arealsoner:		
Resepsjon sammen med andre virksomheter i samme bygg, eller liten resepsjon/mottak i sosial sone i egne lokaler.	Felles	Plass lokalt
Lager med enkel tilgang, 40-50m ² . Kan deles i flere rom	Nei	50kvm
4 Stille-rom, totalt 16m ²	Ok	Ok
2 Kopistasjoner eller kopi-rom, totalt 12m ²	Ok	Ok
Toaletter i nær tilknytning til lokalene. Dusjmulighet.	Ok	Ok
Arealeffektive lokaler med begrenset korridorareal.	Ok	Ok
Tilrettelagt for nærhet mellom avdelinger/team, samt skjerming for konfidensialitet ved behov (se egen skisse for mal/idealløsning)	?	?

Til
NJs ledelse
V/ Torbjørn Brenna

Kopi: Arbeidsutvalget og Landsstyret i NJ

Vedtak på allmøte i NJ 9. august 2017

De ansatte i NJ har i møte den 9. august 2017 behandlet spørsmålet om valg av nye kontorlokaler.

Et enstemmig allmøte har konkludert med at vi ber NJs ledelse om å inngå ny avtale om Mariboessgate 13.

De to alternativene som nå gjenstår; Brugata 19 og Mariboessgate 13- har vært gjenstand for en grundig vurdering av de ansatte, hvor vi har analysert, vurdert og vektlagt både fordeler og ulemper med de to alternativene. Saken har vært drøftet en rekke ganger både i klubber, i avdelingene, i uformelle sammenhenger og i to allmøter. De ansatte har fått oversendt alle dokumenter i saken, herunder tegninger og økonomiske oversikter mv. De fleste har også vært på befaring i lokalene.

Brugata

Det som taler for Brugata er økonomi, beliggenhet/tilgjengelighet, dvs. nærhet til T-bane og at lokalene fremstår som tiltalende (nyoppussede) med en fin kantine. Enkelte fremhever også at bygget (fasade) fremstår som mer moderne enn Mariboessgate, samt utsikten fra deler av lokalet. Fra ledelsens side er det også fremhevet at Brugata er bedre tilpasset en situasjon med færre ansatte i NJ.

Det som taler mot Brugata er først og fremst at lokalene er for små (til 30-35 arbeidsplasser) og forutsetter at en betydelig del av de ansatte må sitte trangt i et åpent landskap. Det er ikke mulig for alle som ønsker det å få cellekontorer. Cellekontorer var et sterkt ønske blant de aller fleste ansatte i en nylig gjennomført undersøkelse. Brugata forutsetter at mange må tvinges inn i åpent landskap. Bruk av tvang er ikke bra for verken trivsel, arbeidsmiljø eller arbeidsforholdene generelt.

Det vises videre til at møterommene er for små, selv om det finnes et stort felles møterom i 1. etasje med plass til ca. 25 deltakere. Det vil ikke være mulig å arrangere større møter, slik som f.eks. tariffkonferanser, kurs eller arrangementer med 40-60 personer. Det er heller ikke tilstrekkelig plass til lager/arkiv. Gjenbruk av dagens (moderne, fullt brukbare og nylig innkjøpte) kontormøbler vil også begrenses i stor grad ved valg av Brugata.

Mariboessgate

Det som vektlegges til fordel for Mariboess gate er at lokalene er større og dermed mer fleksible fordi de kan sikre cellekontorer til alle som ønsker eller trenger det, samt grupperom/teamkontor og/eller åpne landskap. De har betydelig bedre møteromkapasitet og har plass til lager/arkiv enten i samme bygg eller inne i lokalene. Det er et cateringselskap

i lokalene som kan benyttes til større eller mindre arrangementer. Disse lokalene kan sikre en bedre løsning mellom redaksjonen i Journalisten og saksbehandlerne i NJ. Større og mer fleksible lokaler legger også bedre til rette for gjenbruk av våre kontor- og møteromsmøbler.

I tillegg vises det også til at det er andre felleslokaler (takterrasse) og en fin kantine som også kan benyttes til større faglige og sosiale arrangementer, som ved valg av Brugata må foregå eksternt i leide lokaler. Kostnader til leie av møtelokaler i byen er store – i tillegg kreves administrativ arbeidskraft for å bestille/leie og betale for eksterne lokaler. Lokalene i Mariboegate vil kunne benyttes til medlemsmøter i OJ og FJ, kurs mv. og dermed sikre en bedre kontakt mellom NJs sentrale stab og tillitsvalgte i Oslo-området.

I tillegg er det også trim/treningsrom som kan benyttes utenom arbeidstid. Mariboegate har også gode parkeringsmuligheter for bil og gratis parkering for sykkel og mc.

Det som trekkes frem mot Mariboegate er at lokalene er noe dyrere enn Brugata, beliggenhet i forhold til offentlig kommunikasjon, at lokalene ikke var nyoppussede og at selve bygget ikke var like moderne som Brugata.

Konklusjon

Et enstemmig allmøte har likevel – ut fra en samlet vurdering - samlet seg om Mariboegate 13. De direkte leiekostnadene er ca. 400 000 kr større i Mariboegate enn i Brugata, men utgjør likevel bare ca. 0.8% av NJs driftsinntekter. Mulige besparelser på andre deler av NJs driftskostnader (leie av eksterne lokaler og bruk av administrative ressurser) vil oppveie noe av denne differansen.

Flertallet legger avgjørende vekt på at Mariboegate har bedre plass til virksomheten. Lokalene er mer fleksible på mange måter og sikrer at alle som ønsker eller trenger cellekontorer eller grupperom/teamkontorer/åpent landskap kan få det. Valgfriheten sikrer et bedre arbeidsmiljø og jobbtrivsel, fordi mange ikke må tvinges til å arbeide i åpent landskap.

I Mariboegate kan vi ha større arrangementer gratis i egne lokaler. Dessuten vises det til at også Mariboegate vil bli pusset opp, modernisert og tilpasset våre behov. Man kan derfor ikke legge avgjørende vekt på at dette lokalet ikke var oppusset og i bruk da vi var på befaring. Lokalene ligger også i Oslo sentrum – en kort spasertur fra dagens lokaler.

Et enstemmig allmøte vil derfor sterkt oppfordre NJs ledelse til å inngå avtale om Mariboegate 13.

Oslo, 9. august 2017

Stein Larsen

På vegne av de ansatte i NJ

Fra: Stein Larsen

Sendt: mandag 14. august 2017 08.18

Til: Hege Iren Frantzen <hege.iren.frantzen@nj.no>; Dag Idar Tryggestad <dag.idar.tryggestad@nj.no>; Torbjørn Brenna <torbjorn.brenna@nj.no>

Emne: Beslutning om nye lokaler

Hei

Jeg viser til vedtaket fra allmøte om valg av nye lokaler.

Jeg er orientert om TBs (foreløpige?) innstilling som innebærer at de ansattes enstemmige innstilling settes til side. Jeg regner med at den endelige innstillingen ikke skjer uten politisk avklaring eller støtte fra den politiske ledelsen.

Mitt klare råd til dere er at dere ikke ser bort fra oppfatningen til de ansatte, som bygger på en grundig vurdering av begge alternativene av voksne mennesker, med lang erfaring og kunnskaper om egne arbeidsoppgaver og arbeidssituasjon. Det vil kunne føre til dårlig stemning både fordi lokalene etter de ansattes mening ikke tilfredsstillende organisasjonens behov, men også fordi man i så fall suverent overkjører de ansatte, som tross alt skal tilbringe sine arbeidsdager i disse lokalene. Jeg minner om at åpne landskap, teamkontorer mv. også kan gjennomføres i Mariboegate – men da som en frivillig løsning – ikke ved tvang overfor et flertall av de ansatte, slik som i Brugata

Økonomi synes å være det avgjørende argument, men jeg minner om at besparelsene ved å velge Mariboegate er betydelige (vel 1. mill kr årlig) i forhold til dagens leiekostnader i Torggata. Den direkte differansen på knappe 380 000 i forhold til Brugata, vil lett kunne reduseres ved bruk av gratis felleslokaler i Mariboegate til konferanser, kurs, og større møter eller sosiale aktiviteter, som ikke kan gjennomføres i Brugata men i dyre, leide lokaler på byen. Denne lille besparelsen vil lett kunne vise seg å bli for kostbar.

For øvrig viser jeg til vedtaket fra allmøtet.

Dersom dere ønsker møte om saken, står jeg selvsagt til disposisjon.

Mvh

Stein Larsen

Advokat | Rådgiver | Tariffansvarlig
Norsk Journalistlag | Sekretariat

Telefon: +47 22 05 39 50 | Mobil: +47 909 10 830 | E-post: stein.larsen@nj.no
Besøksadresse: Torggata 5 a | Post: Postboks 8793 Youngstorget, 0028 OSLO
nj.no | twitter.com/journalistlag | facebook.com/journalistlag

**NORSK
JOURNALISTLAG**