

Styresak

Går til: Styremedlemmer
Selskap: Helse Vest RHF
Dato: 25.08.2005
Sakbehandlar: Åsmund Norheim
Saka gjeld: **Lokalisering av Helse Vest administrasjonen**

Styresak 079/05 B

Styremøte 06.09. 2005

Bakgrunn

Helse Vest RHF har sidan hausten 2001 leigd lokaler i Luramyrvеien 71 på Forus. Det samla leigearealet er berekna til 943 m². Dessutan har ein rett til å bruka 25 parkeringsplassar tilknytta leigearealet. Leigeavtalen er inngått for perioden 15.09.01 – 31.03.07 med rett for leigetakar til ytterlegare 5 års forlenging.

Sidan iverksetjinga av helsereforma har aktivitetane og talet på tilsette i administrasjonen auka, og ein reknar med å vere 33 tilsette ved utgangen av året i tråd med vedtatt stillingsramme. I tillegg må Helse Vest skaffa kontorplass til 5 konserntillitsvalde.

I noverande lokale i Luramyrvеien 71 er det avgrensa med møterom. Vi har pr. i dag 1 lite møterom og eit større møterom på ca. 30 m². Dette er klart utilstrekkeleg i forhold til dei samla aktivitetane og vi må ofte leggja møte med eksterne partar samt styremøta i leigde lokaler andre stader. Utgiftene til nødvendig leige av eksterne møterom var for 1. halvår i 2005 kr. 153 000,-. På årsbasis utgjer dette om lag 300 000 kr. Årleg leige i nåverande lokale i Luramyrvеien 71 er kr 1 038 548,-.

Helse Vest har pr. i dag mangel på møterom i høve til dei samla aktivitetane, og manglar kontorplass til nye medarbeidarar som nå blir tilsette, samt tillitsvalde. Helse Vest må difor sikra seg andre lokale snarast mogleg.

Det er utarbeidd ein kravspesifikasjon som synleggjer behovet for kontorarbeidsplassar for tilsette og møterom pr. i dag samstundes som det er teke omsyn til utviklinga ein må pårekne på noko lengre sikt. Denne spesifikasjonen er vedlagt saka.

Firmaet Eiendomsmegler 1, Næringsmegling vart engasjert for å hjelpa med å finna ny utleigar. Firmaet har sørgd for kunngjering i aktuelle media og søk i utleigemarkedet samt førebudd og tatt del i forhandlingane med aktuelle leigetakarar. Firmaet har på sjølvstendig grunnlag gitt si tilråding til Helse Vest på val av ny utleigar. Tilrådinga er i samsvar med tilrådinga i denne saka.

Då fristen for å kome med tilbod gjekk ut, låg det føre tilbod frå 11 interesserte utleigarar. Helse Vest har saman med Eiendomsmegler 1 gått gjennom tilboda, hatt synfaringar og forhandla med aktuelle utleigarar.

Dei tilsette i Helse Vest har undervegs blitt orienterte om prosessen og aktuelle alternativ for nye lokale.

Kommentarar

Kravspesifikasjonen ligg til grunn for Helse Vest sitt behov for nye lokale. Andre forhold det har vore naturleg å vurdera ved val av tilbod er mellom anna følgjande:

- lokalisering og tilgjengelegheit, herunder off. kommunikasjon
- profilering
- leigebareal over 1 plan kontra fleire plan
- samla leigekostnader
- tilgjengelegheit til fellesareal som kantine og stort møterom
- uteareal og parkeringsmoglegheit
- bygningskvalitet og tekniske forhold som krav til nettverk
- tilgang til trimrom samt dusj- og garderobeanlegg

Dei fleste tilboda ein mottok var gode tilbod som samsvara godt med dei samla krava Helse Vest må setja til nye lokale. I slutfasen av prosessen fram mot endeleg val av lokale har Helse Vest i samarbeid med Eiendomsmegler 1 konsentrert seg om 2 alternativ som etter ei samla vurdering best ivaretek Helse Vest sine behov.

Nedanfor er det laga ei oppstilling som viser dei forhold som ligg til grunn for vurderingane som er gjort, med korte kommentarar.

ALTERNATIV I		ALTERNATIV II
Adkomst	Lett adkomst	Innkjøring via P-hus – føreset tydeleg skilting
Offentleg Kommunikasjon	God	God
Profilering	God	God
Kontorareal	1 725 m ² eks. kantine	1 385 m ² eks. kantine
Kantine	1. etasje i same bygg	Kantine i nabobygg, avstand ca 150 m
Fellesareal	281 m ² (13,5 % av leigebareal)	365 m ² (20,8 % av leigebareal)
Leigebareal	2 081 m ² brt. over <u>ett plan</u> (inkl. 36% av kantine, dvs 75m ²)	1 750 m ² brt. over <u>to plan</u> (eks. forholdsmessig andel av kantine)
Parkering	50 av totalt 160 parkeringsplassar like ved bygget	Ikkje full parkeringsdekning og lengre avstand frå leigebarealet
Møterom	6 møterom inngår i leigebarealet – stort møterom i kantine	6 møterom inngår i leigebarealet. Stort møterom i nærleiken kan leigast etter avtale mot tillegg i leigesummen
Trimrom/garderobe og dusj	Inngår i fellesareal	2 dusjar inngår i leigebarealet. Kan nytta treningssenter i nærleiken etter eigen avtale
Kabling	Imøtekjem krav frå Helse Vest (kat. 6 – trådløst nettverk, fiberkabel, oppkobling i 1 møterom)	Imøtekjem krav frå Helse Vest (kat. 5 – trådløst nettverk, fiberkabel, oppkobling i 1 møterom)
Kvalitet på byggeteknisk	Høg kvalitet (80 av 100)	Høg kvalitet (80 av 100)
Ferdigstilling	10 månader etter	Februar/mars v/signert kontrakt 7. september

	kontraktssignering	
Leigesum	2 913 000 (kr 1 400 pr. m2 pr. år) inkl. kantine og parkering	2 744 914 (kr 1 569 pr. m2 pr. år) inkl. kantine og parkering – ekskl. stort møterom
Indeks	70 %	70 %

Det som skil tilboda er følgjande:

1. Alternativ 1 er på eit plan. Alternativ 2 tilbyr lokal over 2 plan. Administrerande direktør vurderer det som ein fordel å vere på eit plan.
2. Alternativ 1 har fulldekkande parkering. I alternativ 2 er ein henvist til offentlege parkeringsareal med større avstand til kontorbygg.
3. Alternativ 1 har kantine i same bygg. I alternativ 2 må ein gå 150 meter til kantine i nabobygget.
4. Alternativ 2 er om lag 170 000 kr. rimelegare pr. år.
5. Alternativ 2 kan ferdigstillast tidlegare enn alternativ 1.

Den skilnaden som er i leigesum på dei 2 alternative tilboda er både etter Helse Vest sitt syn og etter det Eiendomsmegler 1 opplyser av marginal karakter. Eiendomsmegler 1 opplyser vidare at dei vurderer prisen på tilboda som nøktern sett på bakgrunn av leigemarkedet i området.

Tilrådinga frå Eiendomsmegler 1 konkluderer slik:

”Som en anbefaling med utgangspunkt i bl.a. lokalisering, kvalitet, funksjonalitet og pris anser vi tilbudet frå inVest A/S (alternativ 1) som det mest optimale for dere. Bygget fremstår som et representativt og rasjonelt administrasjonsbygg med et godt profilert inngangsparti.”

Etter ei samla vurdering av tilboda sett opp mot Helse Vest sin kravspesifikasjon og andre forhold det har vore naturleg å ta omsyn til, tilrår ein at det vert inngått kontrakt med inVest A/S om leige av 3. etasje i Nådlandskroken 11, Forus, 4065 Stavanger. Lokala ligg i Stavanger kommune og har eit samla leigeareal på 2 081 m². Årleg leigesum blir kr 2 913 000,- som utgjer kr 1 400,- pr. m². Årleg leigesum i nåverande lokale er kr 1 038 548,- som utgjer ein kvadratmeterpris like i overkant av kr 1 200,-.

I tilbudet frå inVest a/s er lengde på leigekontrakten sett til 10 år frå kontraktssignering, med rett for leigetakar til å forlenge avtalen med ytterlegare 5 år med same føresetnader.

Endeleg kontrakt vil bli sluttforhandla dersom styret godkjenner tilrådinga som ligg føre.

Forslag til vedtak:

Administrerande direktør får fullmakt til å inngå leigekontrakt med inVest A/S.