

---

Saksnr: 2021/6070-2  
Saksbehandlar: Tore Kulseth Mjaaseth

---

**Saksgang**

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Fylkesutvalet		21.09.2021

**Leigeavtale for kontorlokale til Infrastruktur og veg, avd. Voss**

Forslag til vedtak

1. Fylkesutvalet godkjenner vedlagte leigeavtale med 15 års varigheit, med opsjon på 5 år + 5 år, mellom BNE Voss Knutepunktet AS og Vestland fylkeskommune.
2. Fylkesutvalet legg til grunn at årleg leigesum på kr 2 538 450,- eks. mva.og andel av felleskostnader for Vestland fylkeskommune vert dekt innafor budsjettet til Eigedomsavdelinga frå 2022.

Samandrag

Fylkeskommunen sin nåverande leigeavtale for kontorlokale til INV, avd. Voss i Magasinvegen 35 på Voss går ut 28.02.2022. I samband med dette har Eigedomsavdelinga undersøkt moglegheitene for å finne passande langsiktige lokale på Voss. Det er forhandla fram ein avtale med Bane Nor Eiendom om leige av kontorlokale i prosjektet «Voss Knutepunkt». Det er eit nybygg som ligg i Voss sentrum ved jernbanestasjonen, adr. Gurid Almenningens plass 1, og som skal stå ferdig til 2022. Utleigar er selskapet BNE Voss Knutepunktet AS. Lokala har 34 kontorplassar. Det har i prosessen vore nær dialog med dei kommande brukarane av bygget og representantar for dei tilsette. Moderne og trivelege lokale med ei sentral plassering er vektlagt for å sikre eit godt arbeidsmiljø.

Rune Haugsdal  
fylkeskommunedirektør

Ingrid Kristine Holm Svendsen  
avdelingsdirektør

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift*

**Vedlegg**

- 1 Leigeavtale
- 2 Vedlegg til leigeavtalen

## Saksutgreiing

### Bakgrunn for saka

Vestland fylkeskommune v/Infrastruktur og veg (INV) har på grunn av oppgåvene sine fleire faste kontorstader i fylket, og eitt av desse administrasjonslokala ligg på Voss. Fylkeskommunen har sidan 01.01.2020 leigd midlertidige lokale for INV i Magasinvegen 35 på Voss (brakkerigg). Årleg husleige er her kr 1.102.150.

I prosessen med å finne nye og langsiktige lokale har Eigedomsavdelinga vore i nær dialog med INV, og tilbakemeldinga frå dei er at prosjektet «Voss Knutepunkt» oppfyller alle behova dei har. Det er nå forhandla fram ein avtale med Bane Nor Eiendom om leige av kontorlokale i dette prosjektet.

«Voss Knutepunkt» er eit nybygg som ligg i sentrum av Voss ved jernbanestasjonen, adr. Gurid Almenningens plass 1, og som skal stå ferdig til 2022. Utleigar er selskapet BNE Voss Knutepunktet AS. Kontorlokala vil ha 34 kontorplassar.

Her får ein eit moderne bygg med alle naudsynte fasilitetar og ein sentral plassering. Eigedomsavdelinga har arbeidd saman med INV med å skape eit godt kontorkonsept i det nye bygget som er tufta på dei same prinsippa som det nye fylkeshuset i Bergen. Dette konseptet gir fleksibilitet med tanke på kor mange tilsette som kan nytte lokala.

Dei fleste tilsette som vil ha fast kontorplass i lokala tilhøyrer INV, men det vil også kunne brukast av andre tilsette i fylkeskommunen som treng midlertidig eller fast kontorplass på Voss. Skyss og Eigedomsavdelinga har til dømes tilsette som dette er aktuelt for.

Det leigde bruttoarealet vil utgjere 957 kvm. Dette inkluderer eksklusivt areal, sambruksareal med Voss herad og fylkeskommunen sin del av fellesarealet i bygget. Avtalt leigepris er kr. 2 600,- eks. mva per kvm. Totalt utgjer dette kr. 2 462 000,- eks. mva i årleg leige.

I planleggingsarbeidet har utleigar fått ein kostnad knytt til prosjektering og tilpassing av lokala. Nåverande estimat på denne kostnaden er ca. kr. 850 000,-. Ved inngåing av leigeavtale er dette avtalt betalt som ei tilleggsleige over første leigeperiode, over 15 år, som eit annuitetslån med 4% rente.

Felleskostnader kommer i tillegg til leiga og er av utleiger stipulert til å utgjere ca. kr. 280,- per kvm BTA.

Utleiger planlegg-også å tilby eit utvida «Facility management» tilbod for leigetakarane i bygget. Her vil fylkeskommunen få moglegheit til å bruke dei same leverandørane som utleigar sjølv brukar. Dette gjer lågare kostnadar enn om ein skulle innhente reinhald, driftsansvarleg mv. sjølv.

### Vedtakskompetanse

Fylkesutvalet har mynde til å inngå leigeavtalar som er langsiktige (15 år eller meir) eller har vesentleg verdi (5 mill. i årleg leige), jf. reglement for fylkesutvalet punkt 2.1.1.

### Vurderingar og verknader

#### Økonomi:

Leigeavtalen har ein årleg kostnad på kr 2 462 000,- eks. mva + ein tilleggsleige for endringar og omprosjekteringskostnadar på ca. kr. 76 450,- i den første leigeperioden. Fylkeskommunen sin del av felleskostnadar og eventuelle kjøp av FM-tenester vil tilkomme den årlege leiga. Avtalen har effekt frå 2022 og varer i 15 år med opsjon på to ytterlegare periodar av 5 år. Husleiga aukar med dette monaleg, men dette skuldast låg standard på noverande leigde lokale (brakkerigg).

#### Klima:

«Voss Knutepunkt» ligg sentralt på Voss og brukarane vil ha god tilgang til det kollektivtilbodet ein har på staden. Bygget vil ha opparbeidd ladeinfrastruktur for elbilar samd gode fasilitetar for fotgjengarar og syklistar.

**Folkehelse:**

Ikkje relevant

**Utviklingsplan for Vestland 2020-2024 (Regional planstrategi):**

Ikkje relevant

**Konklusjon**

Lokala i «Knutepunkt Voss» vil gje fylkeskommunen ein langsiktig og løysing for dei tilsette i INV, avd. Voss på Voss. Dei er utforma etter same konsept som det nye fylkeshuset i Bergen og vil sikre dei tilsette der ein moderne og arealeffektiv arbeidsplass.

Fylkeskommunedirektøren rår til at leigeavtalen vert godkjent.