AVTALE

mellom

Universitetet i Bergen (UiB)

og

Helse Bergen HF (HB)

om

fremtidig leie av tilleggsarealer
til
undervisning og forskning

i

Nytt senter for barn, unge og psykosomatisk medisin
(BUSP)

1. BAKGRUNN

Siden begynnelsen av 2007 har Universitetet i Bergen deltatt aktivt i planleggingen av et nytt Senter for barn, unge og psykosomatisk medisin (BUSP) som Helse Bergen har besluttet reist på tomten mellom Sentralblokken/BB-bygget og Haukelandsbakken. I forprosjektet som ble styrebehandlet av Helse Bergen i desember 2009, var det medtatt 647 kvm netto tiltenkt Universitetet i Bergen (UiB) som delvis erstatning for 781 kvm arealer for universitetsformål som vil gå tapt når nåværende bygninger for psykiatri, barnepsykiatri og pediatri blir revet. Spørsmålet om hvem som har ansvaret for å finansiere nye arealer som skal erstatte arealer som blir kondemnert, er brakt inn for Helse Vest og forutsettes avklart i kontakt med relevante departementer.

Våren 2010 meldte UiB ønske om å få disponere 304 kvm netto ut over omtalte erstatningslokaler. Disse arealene er programmert og ytterligere detaljert som ledd i arbeidet med detaljprosjekt for BUSPs etappe 1. UiBs tilleggsarealer utgjør 312 kvm netto. Det er imidlertid enighet om å legge et tilleggsareal på 284 kvm netto til grunn for leieberegningen for å oppnå symmetri mellom metodene som er benyttet ved beregning av avgitt og tildelt areal for universitetsformål.

UiB er som fremtidig bruker, representert i Styringsgruppen for BUSP-utbyggingen, og har etablert en brukergruppe som samhandler med prosjekteringsteamet.

2. UTGANGSPUNKT

Helse Bergen vil stå som eier av de arealene som stilles til UiBs disposisjon i BUSP, etappe 1. Arealene lokaliseres i 6. etasje i tangentene 041 og 042, foruten et auditorium i etasjene U1 og 1. Lokalene ferdigstilles fra Helse Bergen med fastmontert og løst utstyr og inventar i hht vedlagt oversikt over bygg og brukerutstyr, datert 15.02.11. Pr. dato anslås ferdigstillelse å skje primo 2015

3. UiBs FORPLIKTELSER

Fra ferdigstillelsestidspunktet forplikter Universitetet i Bergen seg til å inngå en 20-årig leieavtale for de aktuelle tilleggsarealene. UiB gis opsjon på å forlenge leieforholdet i ytterligere 10 år. Med godkjenning fra Helse Bergen, kan UiB fremleie sine arealer – helt eller delvis – til tredjepart. Ved mulig fremleie, har Helse Bergen forrett til å benytte arealene selv.

4. HUSLEIE

Utgangspunkt for husleien er godkjent byggeregnskap medregnet byggelånsrente.

Årlig husleie tar utgangspunkt i følgende formel:

Kvm.pris **x** UiBs nettoareal **x** B/N-faktor **x** 9% rente

Kvadratmeterpris og brutto/netto-faktor (B/N-faktor) er gjennomsnittstall for hele BUSP, etappe 1. Til foreløpig orientering kan opplyses at kvadratmeterprisen i forprosjektet (prisnivå januar 2010) var kalkulert til ca. kr 56.000 pr brutto kvm, mens B/N-faktoren var 2.2.

Årlig husleie vil bli regulert med endringen av konsumprisindeksen.

5. INVESTERINGSTILSKUDD FRA UiB

Som hel eller delvis erstatning av forpliktelse til betaling av husleie i hht pkt 4 over, kan UiB – frem til byggeregnskapet avsluttes - bidra med et investeringstilskudd til delfinansiering av BUSP fase 1. Tilskuddet innebærer en reduksjon av UiBs fremtidige husleieforpliktelse tilsvarende forholdet mellom investeringstilskuddet og kostnaden for UiBs tilleggsareal (284 kvm netto) med utgangspunkt i avlagt byggeregnskap.

6. BYGNINGSMESSIG DRIFT

Helse Bergen forestår bygningsmessig drift av UiBs lokaler i BUSP til selvkost. Disse tjenestene innbefatter forebyggende og forefallende vedlikehold, kommunale avgifter, elektrisk energi, varme/kjøling samt renhold av lokalene.

Universitetet i Bergen dekker selv driftsutgifter relatert til tele- og IKT-systemer.

7. MISLIGHOLD
Dersom det oppstår forhold som innebærer at Universitetet i Bergen ikke kan eller vil oppfylle sin del av avtalen om å inngå og etterleve avtale om leie av tilleggsarealer i BUSP i hht denne avtalen, skal Helse Bergen gjøres økonomisk skadesløs. Dette innebærer å fullt ut få dekket sine kostnader til prosjektering og bygging av aktuelle arealer tiltenkt UiB.
Ved vurdering av erstatningsbeløpets størrelse, skal det tas med i betraktningen verdien av Helse Bergens alternative bruk av disse lokalene, - herunder mulig utleie til annen/andre leietaker(e).

8. ENDRING OG OPPSIGELSE AV AVTALEN
Avtalen gjelder fra dato for undertegning, og kan reforhandles når partene finner grunnlag for det. Etter utløpet av avtalt leieperiode på 20 år og evt. forlengelse i hht opsjon på ytterligere 10 års avtaleperiode, kan begge parter si opp leieforholdet med minimum ett års varsel.

Bergen, den 21. mars 2011

Kari Tove Elvebakken	Askjell Utaaker
Universitetsdirektør	Divisjonsdirektør
Universitetet i Bergen	Helse Bergen HF

BUSP

Vedlegg

Oversikt over bygg og brukerutstyr :

Utstyr	Ansvar
Adgangskontrollanlegg, kun skallsikring og etg. sikring	Bygg
Antenneanlegg	Bygg
Arbeidsbenk med og uten kum. Både labinnredning og ellers. Fast utstyr.	Bygg
Arbeidsbenker, fastmonterte, i laboratorier – m/benkeplater, underskap og evt. overskap. Fast innredning.	Bygg
Arkiver, rullende. Innredning i hvelv.	Brukerutstyr
Arkivhyller, løse arkivskap. Paternosterverk og safer.	Brukerutstyr
Auditorieinnredning og faste auditoriestoler, talerstol og skreddersydde tavler.	Bygg
Autoklave, bord	Brukerutstyr
Autoklaver med fast rørtilkobling og gulvmodeller	Brukerutstyr
Autoklaver, små (uten fast rørtilkobling og benkemodeller)	Brukerutstyr
Avfallsanlegg med komprimator, transportbånd etc	Bygg
Avtrekkshette for minikjøkken	Bygg
Avtrekkshetter for minikjøkken med ovn	Bygg
Avtrekkshetter og punktavsug i verksteder, avtrekksskap i laboratorier	Brukerutstyr
Avtrekksskap og giftskap for laboratorier etc	Brukerutstyr
Belysning, effekt- og dekorasjon, inkl. lyskilder. .	Brukerutstyr
Belysning, utendørs	Bygg
Belysningsutstyr inkl. vegglamper og takpendler	Bygg
Brannslokkingsanlegg, herunder slanger og slukkeapparat	Bygg
Brannvarslingsanlegg	Bygg
Datamaskiner, inkl. lokale servere, skrivere	Brukerutstyr
Datanett/ stamnett og spredenett med tilhørende utstyr og programvare for drift av nettet	Bygg
Datanettutstyr, lokalnett (LAN) og fjernnett (WAN), for kommunikasjon	Brukerutstyr
Demonstrajonsdisk (undervisningsrom) med teknisk montasje og tavler	Bygg
Destillasjonsutstyr	Brukerutstyr
Destillasjon / distribusjonsnett	Bygg
Drikkeautomater, kaffemaskiner o.l.	Brukerutstyr
Elektroakustisk anlegg inkl .styrings-/betjeningsenhet i auditorier	Bygg
Foldevegger	Bygg
Fotskraperister	Bygg
Frysere, inkl. ultrafrysere	Brukerutstyr
Føringsveier for spesielle elkraftanlegg	Bygg
Føringsveier for spesielt brukerutstyr	Bygg

Garderobeskap, fastmonterte, ventilerte	Bygg
Gassanlegg, inkl. distribusjonsanlegg og trykkvaktsentraler	Bygg
Gassflasker med tilhørende utstyr (erstatning for sentralanlegg)	Bygg
Gassflasker (benyttes direkte med brukerutstyr lokalt)	Brukerutstyr
Gjerder	Bygg
Gulvbelegg	Bygg
Hylleinnredning i kjøle- og fryserom	Brukerutstyr
Hyller for hansker, munnbind og luer	Brukerutstyr
Hyller, veggmonterte	Brukerutstyr
Innredning, fast, i storkjøkken og kantiner inkl. koke- og stekeapparater, oppvaskemaskiner	Brukerutstyr
Innredning, faste, i hovedresepsjon og lignende	Bygg
TV-anlegg	Bygg
Kabling fra sentral terminering for datakommuniskasjon til brukers utstyr (f. Eks. servere)	Brukerutstyr
Kabling fra vegg til brukerutstyr (f.eks. PC)	Brukerutstyr
Kanaler, sykerom-, intensiv-, dialyse-, installasjons-	Bygg
Kateter, skoleskap, utstillingsskap (også fastmonterte)	Brukerutstyr
Kjøle- og fryserom i laboratorier	Bygg
Kjøle- og fryseskap i laboratorier	Brukerutstyr
Kjøle- og fryseskap i tilknytning til minikjøkken	Brukerutstyr
Kjøleanlegg som er tilpasset virsomheten i bygget. Dataromskjølere	Bygg
Kjølanlegg, uniter etc for å oppfylle krav som ikke er satt ut fra virksomheten i bygget	Bygg
Kjørebom, porter, roadblocker, gitter	Bygg
Kontorinnredning, løs, avdelingsvise skranker, skrivebord, bokhyller, bok-/rekvisitaskap, avlastningsbord, PC-bord, oppslagstavler o.l.	Brukerutstyr
Lampe, arbeids-	Brukerutstyr
Lift, truck, løse transportinnredninger	Brukerutstyr
Luftbehandlingsanlegg som er spesialtilpasset virksomheten i bygget	Bygg
Luftrensere/- fuktere for å oppfylle krav som ikke er satt ut fra virksomheten i bygget	Brukerutstyr
Lyd og bilde. Styringssystem/ kabling	Bygg
Lyd og bilde	Brukerutstyr
Lynvernanlegg	Bygg
Lys og stikkontakt på løs innredning når dette ikke er del av valgt systemløsning	Brukeutstyr
Låsesystemer og tilhørende nøkler, spesielle	Bygg
Låsesystemer og tilhørende nøkler, standard	Bygg
Medisinskap	Brukerutstyr
Tekjøkken, kun skap + vask. Fremlegg for oppvaskemaskin og kjøleskap.	Bygg
Møtebord og stoler. Løse garderobeskap. Lave sittebenker. Stumtjenere. Øvrige sittegrupper.	Brukerutstyr
Møteromsutstyr – flipover, overhead, tavler o.l.	Brukerutstyr
Nød- og øyedusjer	Bygg
Operativsystemer, programvare	Brukerutstyr
Møteromsopplysningskilt	Bygg
Oppvaskmaskin i minikjøkken	Brukerutstyr

Overvåknings- og styringssystem. Sentralt	Bygg
Overvåkingsanlegg, interne, inkl. kameraer, monitorer o.l.	Bygg
Ovner, frittstående stråle-, panel- eller gjennomstrømming	Brukerutstyr
PC, arbeidsstasjon, terminal, skrivere, skannere, fax etc	Brukerutstyr
Personsøkeranlegg, internt	Bygg
Personsøkere	Brukerutstyr
Punktavsug	Bygg / bruker
Renrom tilpasset bruker og virksomheten i bygget	Bygg
Renrom, spesielle løsninger og utstyr (AMI)	Brukerutstyr
Reol- og hyllesystemer inkl. pallereoler, lagerreoler o.l. Varemottak	Bygg
Reservekraftaggregater, nødstrømsanlegg	Bygg
Sanitærutstyr til undervisnigsformål	Bygg
Sentraler for gass og lufttrykk samt ledningsnett, stengningsventiler og armaturer. Ledningsnett og armatur for gass og lufttrykk for mindre anlegg der leveringskilden er kolber.	Bygg
Sentraler for vakuumanlegg samt ledningsnett, stengningsventiler og armaturer. Ledningsnett og armatur for vakuumanlegg for mindre anlegg som dekker flere rom.	Bygg
Sentralstøvsuger	Bygg
Servanter i kontorer, møterom og undervisningsrom uten krittavle	Bygg
Servere	Brukerutstyr
Signalgivende og - mottakende utstyr som kameraer, monitorer, videoprosjektører o.l.	Brukerutstyr
Signalgivere for lyd og bilde i auditorier	Brukerutstyr
Sikkerhetsbenker/ LAF-benker, avtrekkskap	Brukerutstyr
Skap, oppbevarings-, garderobe-, verdi-, medisin-	Bruker
Skapinnredning, inkl. skapsider	Brukerutstyr
Skillevegger, løse og flyttbare, for innredning av kontorlandskap og lignende	Brukerutstyr
Skilting – utvendig navneskilt, innvendig dørnummerskilt	Bygg
Skjerming av rom eller deler av rom for spesifikke formål	Bygg
Skjerming av utstyr, lokal	Brukerutstyr
Skranker	Bygg
Slangekraner, frostfrie, for spyling av faste dekker, grøntarealer etc	Bygg
Snøsmelteanlegg, vannbårent	Bygg
Speil	Bygg
Stamnett-, stigenett- og spredenettkabling for datakommunikasjon, telefoni, SD og automatisering	Bygg
Stativ for søppelsekker – inkl. systemer for kildesortering i brukerrom	Bygg
Sterilbenker / LAF-benker	Brukerutstyr
Stikkontakt for spesielt brukerutstyr	Bygg
Stoler, krakker, løs innredning utover hyller i fastmonterte skap i laboratorier	Brukerutstyr
Stoler, løse, i auditorier og undervisningsrom	Brukerutstyr
Såpedispensere ved håndvask	Bygg
Tale-/programlydanlegg, transportabelt	Brukerutstyr
Tavler – skrive- og oppslagstavler, tavle-/lerretsystemer, AV-skap, fastmonterte lerret o.l. i felles møterom.	Bygg

Telefax	Brukerutstyr
Telefonsystem inkl. telefoner o.l.	Bygg/ bruker
Teleslyngeanlegg	Bygg
Tilknytning av brukerutstyr	Bygg
Tiltal for å tilfredsstille EMC-krav	Bygg
Transportanlegg, fastmonterte	Bygg
Tørkeskap, fast tilkoblet, f.eks. til anestesiutstyr, foto og laboratorieglass	Bygg
UPS- og batterianlegg tilknyttet utstyr, lokale	Brukerutstyr
UPS- og batterianlegg, sentrale	Bygg
Uttakssentraler (pendler, søyler)	Brukerutstyr
Vakuumanlegg som ikke er tilknyttet sentralt anlegg	Brukerutstyr
Vannbehandlingsanlegg, sentrale inkl. distribusjonsanlegg	Bygg
Vannbehandlingsutstyr og lokalt vannrenseutstyr f.eks. ionebyttere	Brukerutstyr
Vannoppsamlingssystem, urent vann fra brukerutstyr	Brukerutstyr
Vannposter, avdelingsvise (minikjøkken)	Bygg
Vannrenseanlegg, fastmontert (f.eks. apotek og dialyse)	Bygg
Vannrenseanlegg, små og løst utstyr (f.eks. apotek og dialyse)	Brukerutstyr
Varmeskap, inkubatorer, tørrsterilisatorer	Brukerutstyr
Vaskemaskin og tørketrommel for mopper	Bygg/bruker
Vaskemaskiner i laboratorier	Brukerutstyr
Vaskemaskin, ”husholdningstype”	Brukerutstyr
Vaskemaskiner, inkl. endoskopvaskemaskiner, instrumentvaskemaskiner, autoklaver og dekontaminatorer. Her inngår også tilhørende vogner, matesystemer og kurver (unntatt autoklavekurver)	Bygg og brukerutstyr (må gjennomgås)
Verkstedsinnredning for brukers driftsbetjening	Brukerutstyr

15.02.11
Helse Bergen
Prosjektkontoret