

14/25 Sikre arkiv for framtida – Lokalar for IKAMR

13.11.2025 Representantskapsmøte



Orientering om arbeidet med ny leiekontrakt

Status på eksisterende leieforhold

- Huseier er varslet om tilbakehold av husleien som følge av påståtte mangler ved leieobjektet
- Huseier oppleves som lite imøtekommende

Orientering om arbeidet med ny leiekontrakt

Tilsyn og varsel om pålegg fra Arbeidstilsynet

Nr.	Reaksjon	Status	Frist for tilbakemelding	Frist for oppfyllelse
1	Pålegg - Inneklima - kartlegging og risikovurdering	Varslet	26.11.2025	15.04.2026
2	Pålegg - Inneklima - tiltak og plan	Varslet	26.11.2025	15.04.2026
3	Pålegg - Inneklima - fuktskader - rutine	Varslet	26.11.2025	15.04.2026
4	Pålegg - Inneklima og luftkvalitet - plan for installasjon av klimaanlegg (ventilasjon)	Varslet	26.11.2025	15.04.2026
5	Pålegg - Bedriftshelsetjeneste - bistand til påleggsgjennomføring	Varslet	26.11.2025	15.04.2026

Orientering om arbeidet med ny leiekontrakt

Veien videre mot nytt kontor- og depotlokaler

- Alternativer:
 - OPS-prosjekt – ikke lenger aktuelt
 - Inngå leieavtale direkte med eiendomsbesitter uten å utlyse offentlig konkurranse
 - Inngå leieavtale med eiendomsbesitter gjennom utlysning av offentlig konkurranse

Orientering om arbeidet med ny leiekontrakt

Veien videre mot nytt kontor- og depotlokaler

- IKAMR opplever at de eksisterende lokalene ikke fungerer optimalt for å løse deres oppgaver, bla. fordi kontorlokalene og lagerlokalene ikke er samlokalisert.
- IKAMR opplever at de eksisterende lokalene er mangelfulle og at huseier ikke er innstilt på å utbedre/oppgradere lokalene.
 - IKAMR har reklamert overfor huseier og Marstrand har bistått med å vurdere tilbakehold av husleien for å tvinge frem en løsning i saken.
 - Status: Det har vært gjennomført møter med huseier for å komme videre i denne saken, men huseier mener at alle manglene er utbedret.
 - Tilbakehold er et inngripende virkemiddel overfor huseier, slik at Marstrand må bruke mer tid på å vurdere det konkret for å gå videre med å iverksette tilbakeholdet. Spørsmålet er om tidsbruken / kostnadene heller burde brukes til å se fremover mot bedre alternativer for IKAMR.

Orientering om arbeidet med ny leiekontrakt

Veien videre mot nytt kontor- og depotlokaler

- Leieavtalen utløper 01. juli 2027
- IKAMR har en ensidig rett i leieavtalen til å forlenge avtalen med 5 år
 - I utgangspunktet et dårlig alternativ å forlenge avtalen uten å komme i mål med noen utbedringer/oppgraderinger av lokalene.
- Vi har diskutert med huseier om muligheten til å forlenge avtalen med kun 3 år og med noen oppgraderinger.
 - Status: Hvis det alternativet skal forfølges, så må vi lage en liste over tiltak som IKAMR krever utført, også må huseier komme med tilbake med et forslag til justert husleie.
 - Spørsmålet er om det finnes bedre alternativer å forfølge.
 - Huseier har muntlig meddelt at det er lite aktuelt å akseptere 3 års leie

Orientering om arbeidet med ny leiekontrakt

Orientering fra Marstrand

1. Utlyse konkurranse om OPS-anskaffelse av nytt bygg
 - Status: Ikke aktuelt lenger
 - Marstrand bistod IKAMR med utarbeidelse av konkurransegrunnlag for OPS-anskaffelse av nye lokaler.
2. Inngå leieavtale direkte med en eiendomsbesitter (ikke lyse ut offentlig konkurranse) med grunnlag i FOA. § 2-4 a.
 - Devoldbygget: Krever forholdsvis store tilpasninger, slik at det er sannsynlighet for at det må klassifiseres som en bygge- og anleggskontrakt, med den konsekvens at det ikke er adgang til å kontrahere direkte med Flakk-gruppen.
 - Status: Et dårlig alternativ fordi det kan få store konsekvenser for IKAMR dersom det gjennomføres en ulovlig direkte anskaffelse.

Orientering om arbeidet med ny leiekontrakt

Orientering fra Marstrand

3. Utlyse konkurranse om leie av lokaler med tilpasninger
 - Det beste alternativet er etter vår vurdering å lyse ut en offentlig konkurranse om å leie lokaler med tilpasninger

46/25 Orientering om arbeidet med ny leiekontrakt

Orientering fra Marstrand

Oppsider

- Ingen risiko for ulovlig direkte anskaffelse
- Mulighet for at flere leverandører melder sin interesse → som resulterer i et bra resultat for IKAMR (attraktiv leietaker)

Orientering om arbeidet med ny leiekontrakt

Orientering fra Marstrand

Nedsider

- Koster mer penger og tid for IKAMR sammenlignet med å kontrahere direkte.
- Det kan være knapt med tid til å få på plass tilstrekkelig interne vedtak, utlysning og gjennomføring av konkurransen og selve renoverings / tilpasningsarbeidet som må gjennomføres.
 - Tidsmessig kan det også være viktig å tenke på ordinær avslutning av eksisterende leieforhold (evt. Uten forlengelse).
- Her får også eksisterende huseier mulighet til å komme med tilbud.
 - Det er viktig å få med i konkurransegrunnlaget krav om samlokalisering av kontor- og lager i tillegg til kravene i arkivforskriften.

Orientering om arbeidet med ny leiekontrakt

Forslag til vedtak

- Selskapet v/DL utlyser konkurranse om ny leiekontrakt basert på oppdatert nøkternt rom- og funksjonsprogram.