

Brukerreise Statens innleie

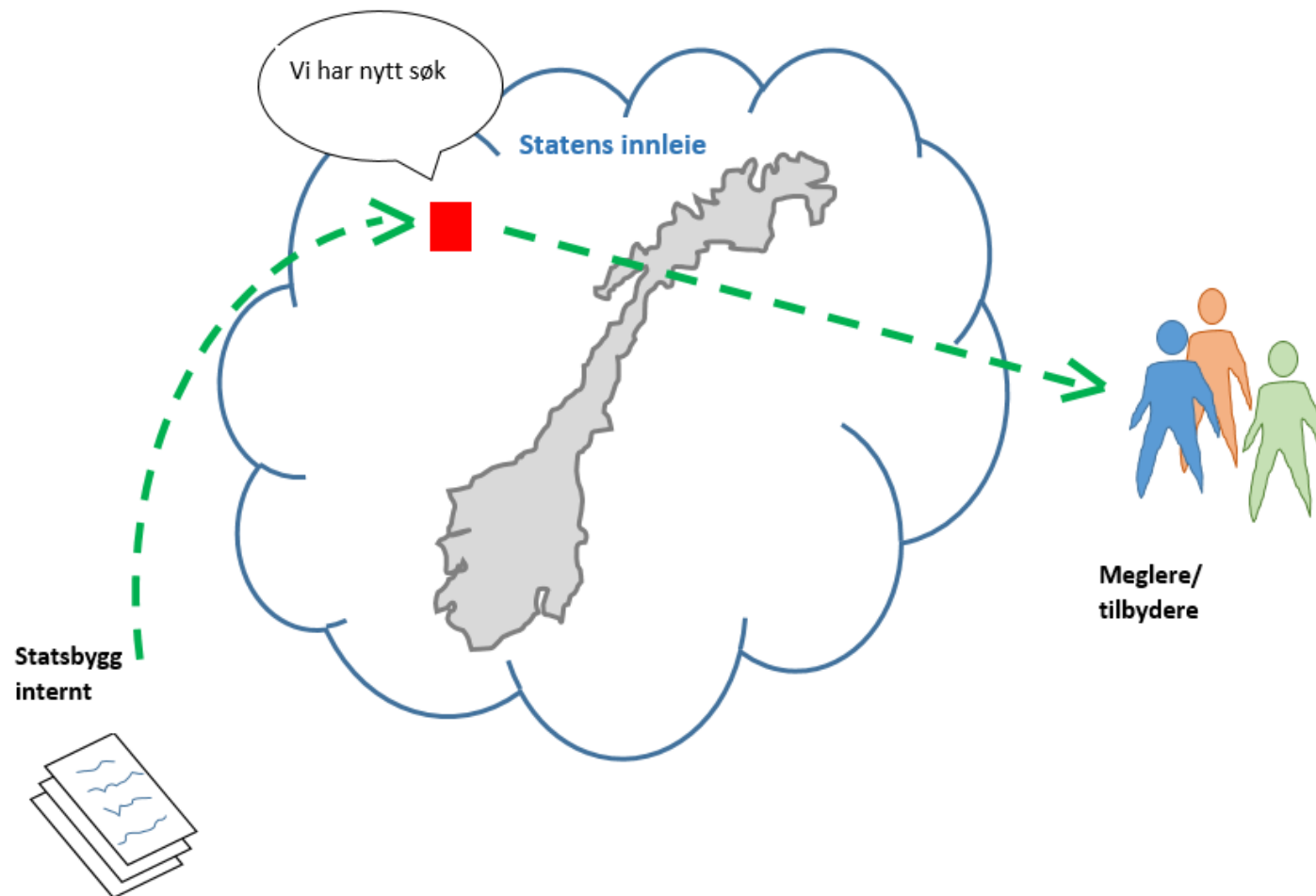
Ny sky-løsning til gjennomføring av søk og konkurranse om leide lokaler
til statlige virksomheter



Rask tur gjennom

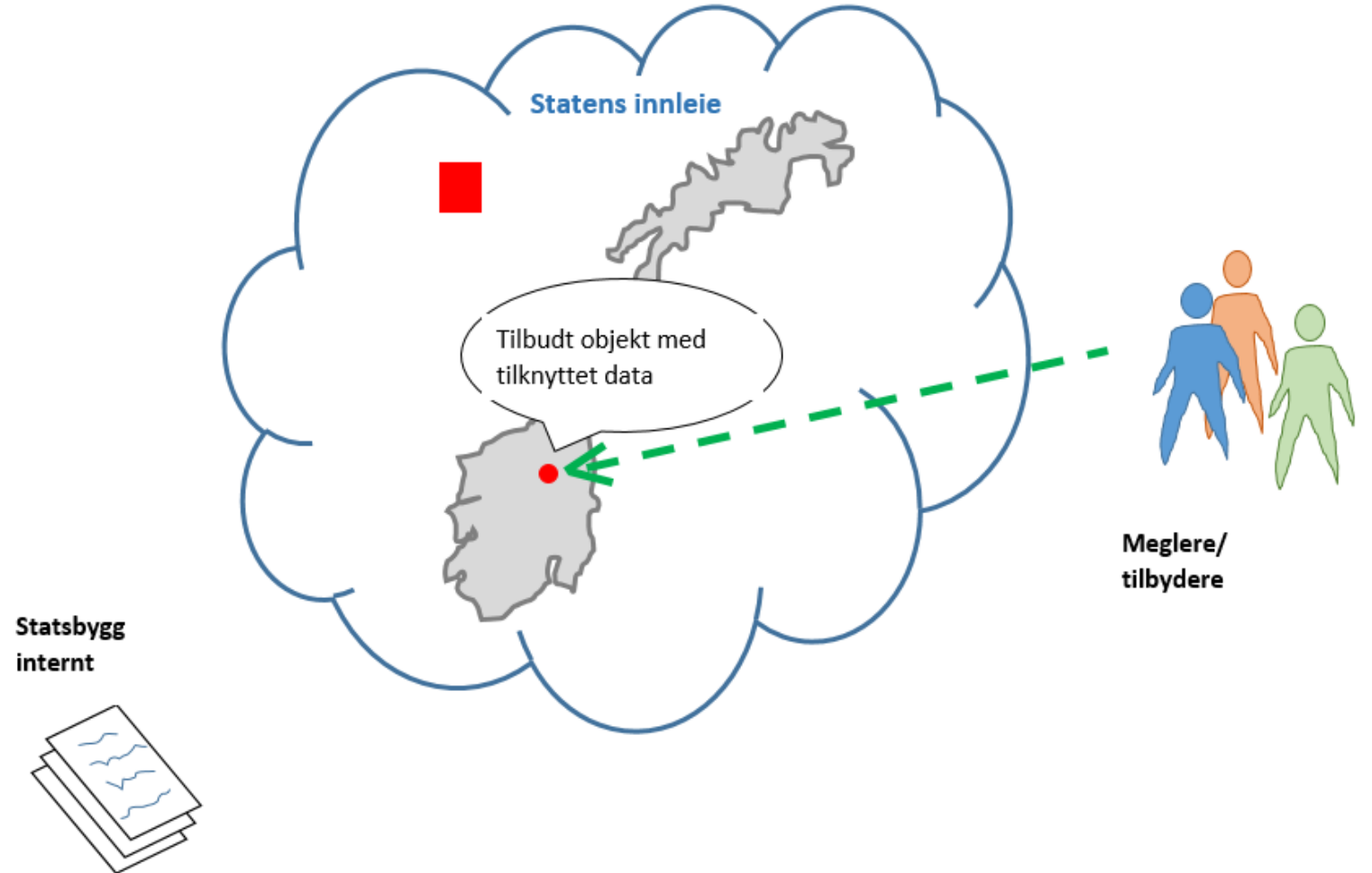
Et søk etter lokaler til oppdragsgiver publiseres

- Statsbygg utarbeider søkeannonse i samarbeid med oppdragsgiveren
- Søket publiseres på Statens innleie i tillegg til andre kanaler, alle skal ha adgang til å se annonsen
- Søkeannonsen arkiveres hos Statsbygg



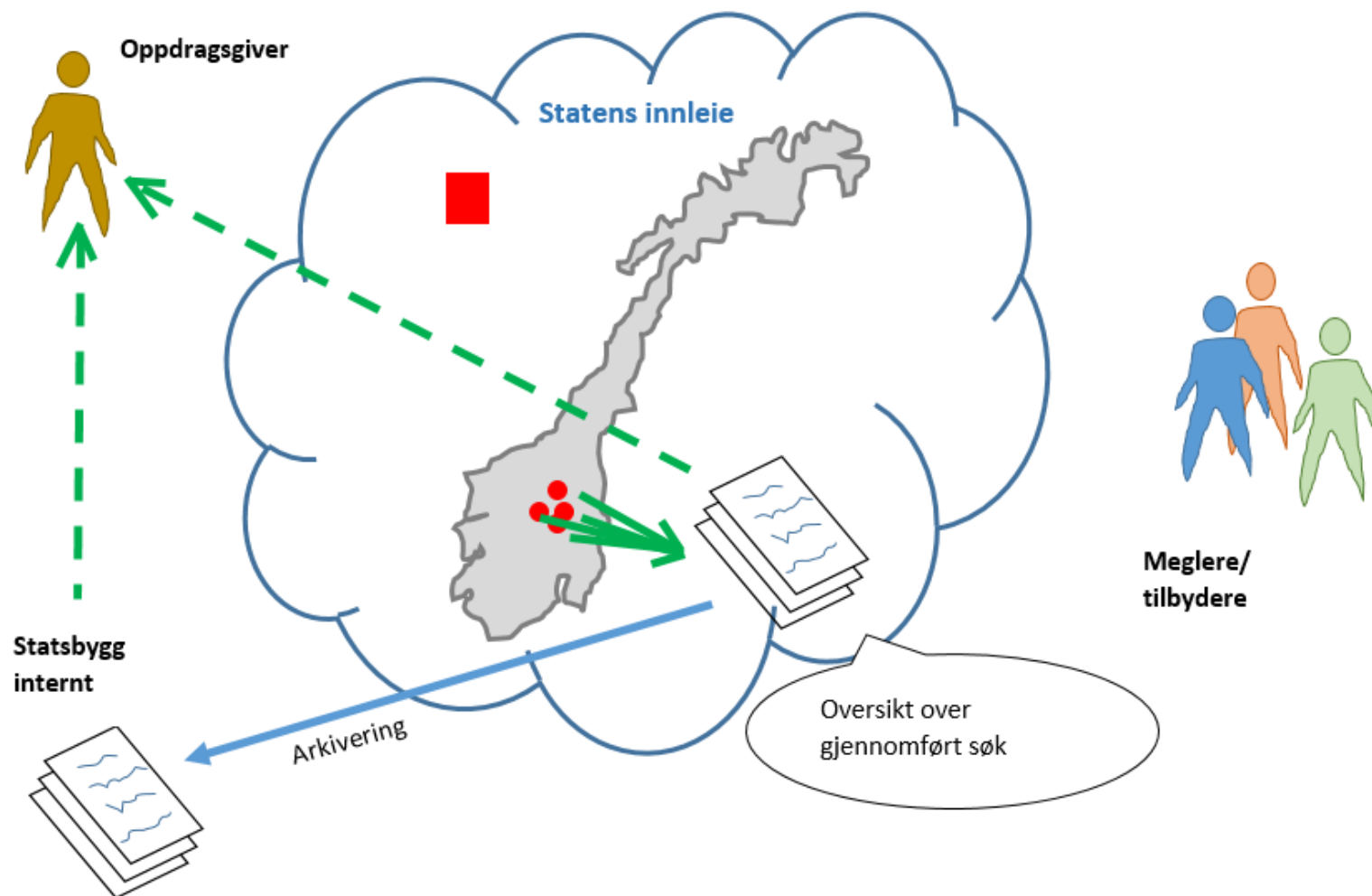
Tilbydere svarer på søket

- Tilbydere melder inn leieobjekter til det bestemte søket via Statens innleie
- Fullført påmelding resulterer i et objekt på kart med nøkkelinformasjon fra megler som metadata



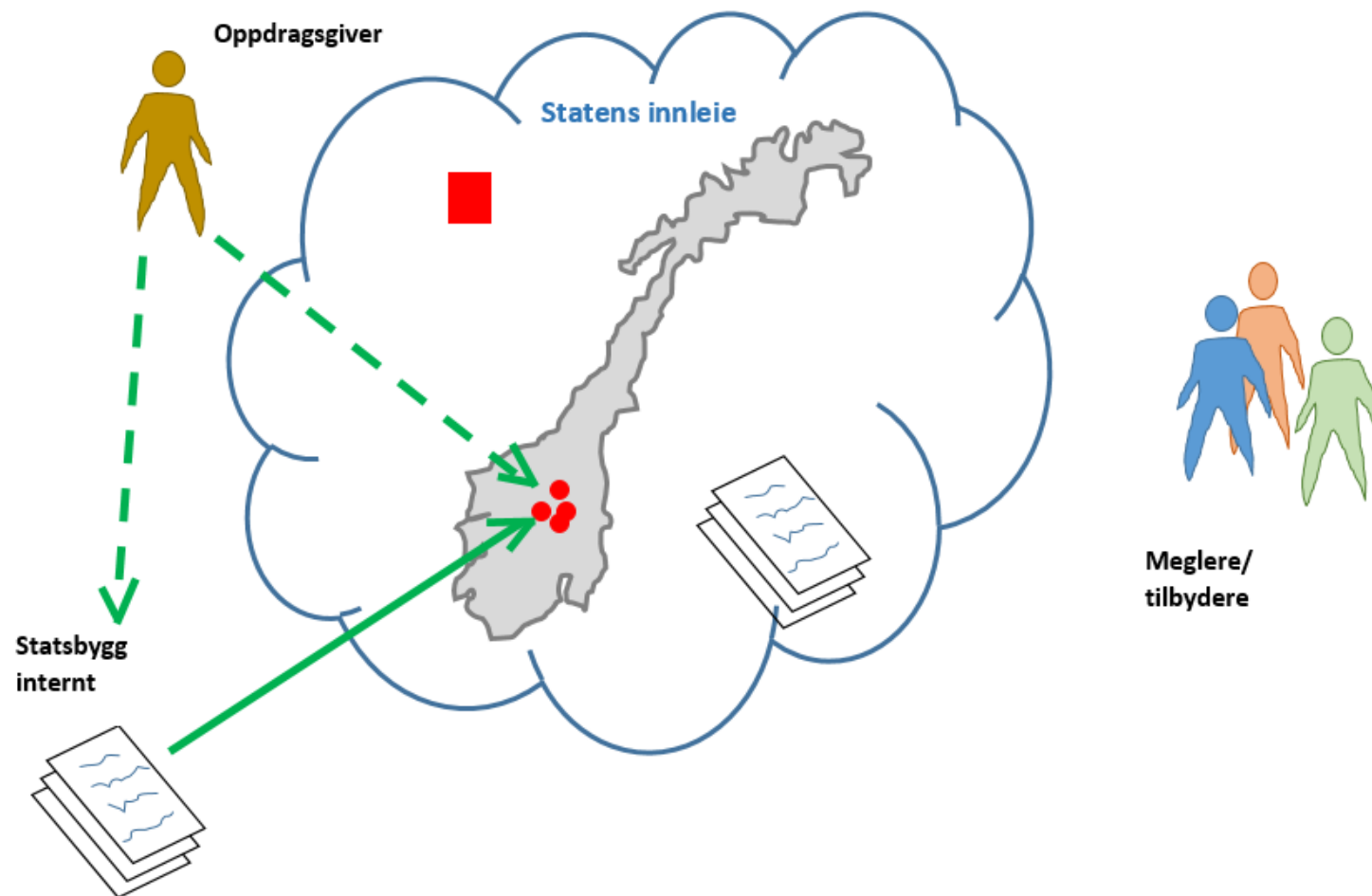
Oversikt over søkeresultater

- Etter avsluttet søkeperiode genereres det en oversikt over søkeresultater
- Dette leveres til oppdragsgiver og arkiveres hos Statsbygg



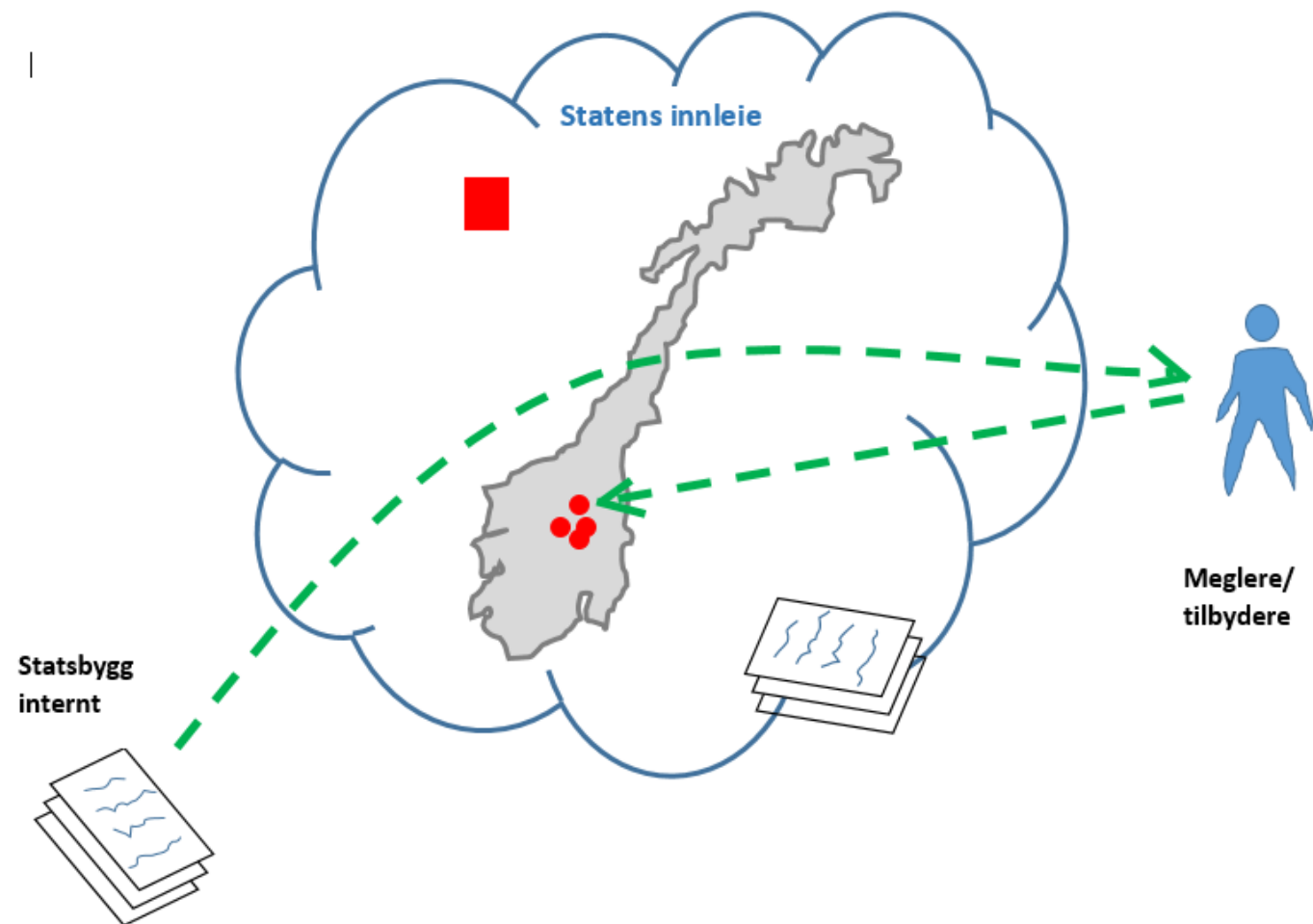
Befaringer

- Basert på gjennomgang av søkeresultater blir de mest interessante objektene befart
- Oppdragsgiverens representanter er med og noterer sine vurderinger



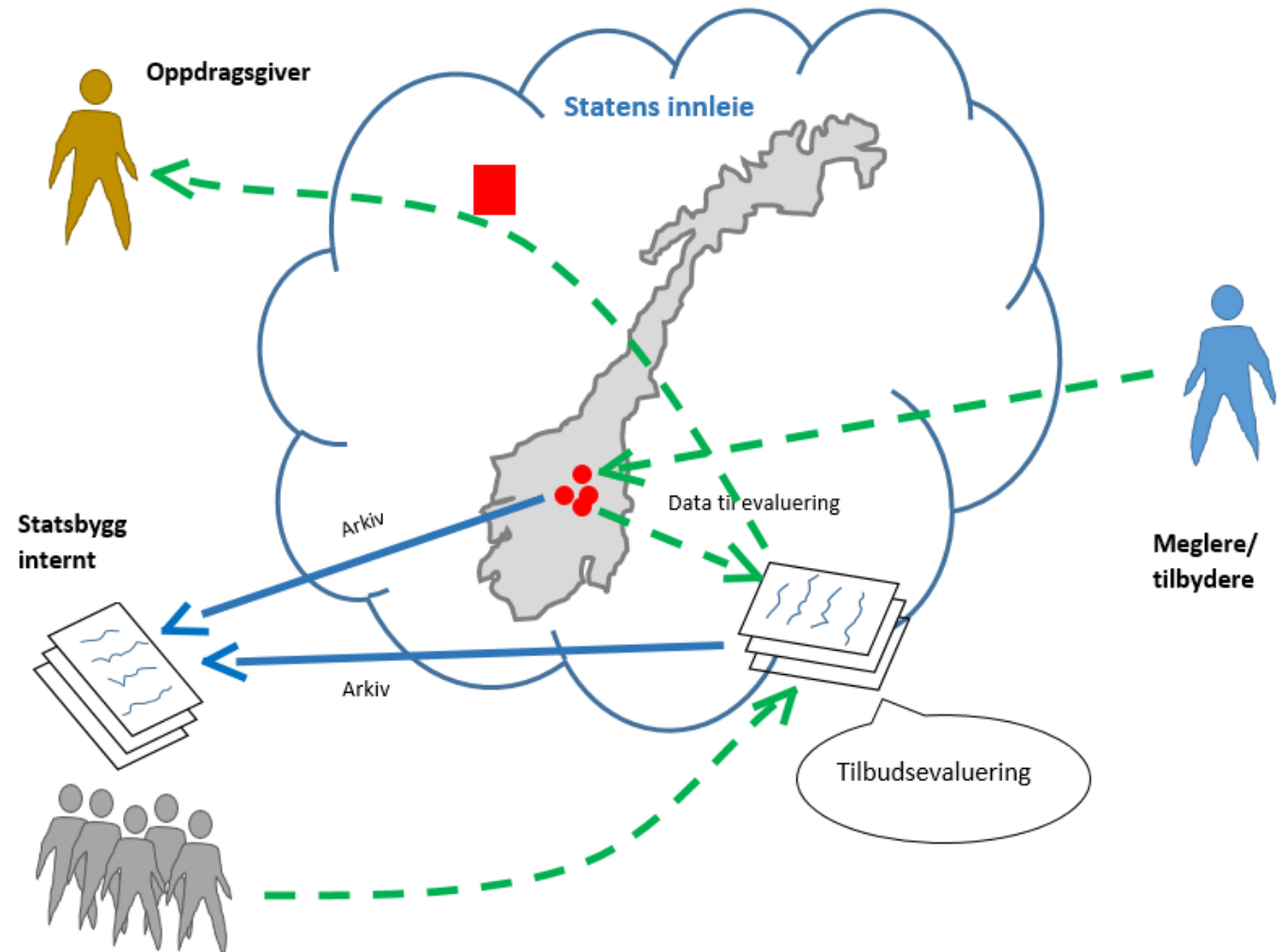
Tilbudskonkurranse

- Statsbygg inviterer de mest interessante til å gi tilbud om leie av lokalene
- Tilbydere svarer ved å gi forpliktende tilbud



Tilbudsevaluering

- Statsbygg arkiverer de mottatte tilbudene
- Data fra tilbudene sorteres til struktur som brukes ved tilbudsevaluering
- Statsbyggs fagteam beriker evalueringen med sine faglige vurderinger
- Ferdig evalueringsrapport leveres til oppdragsgiver og arkiveres

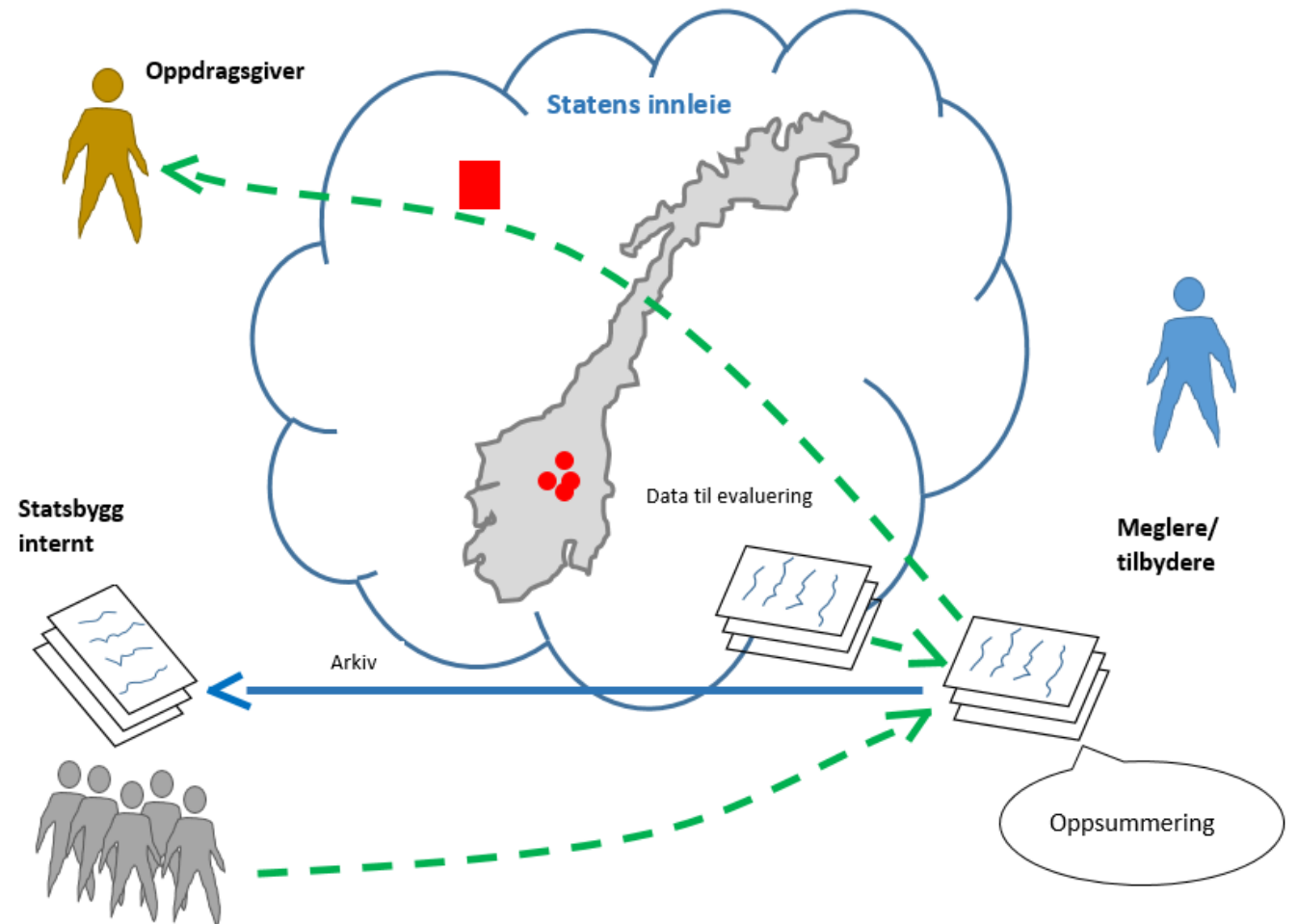


Forhandlinger

- Basert på mottatte tilbud forhandles det med de mest aktuelle
- Som regel reviderer tilbydere sine tilbud ila forhandlingene
 - Reviderte tilbud arkiveres
 - Evalueringer av revisjoner utarbeides på samme måte som ved første tilbud
 - Evalueringer av revisjoner leveres til oppdragsgiver og arkiveres

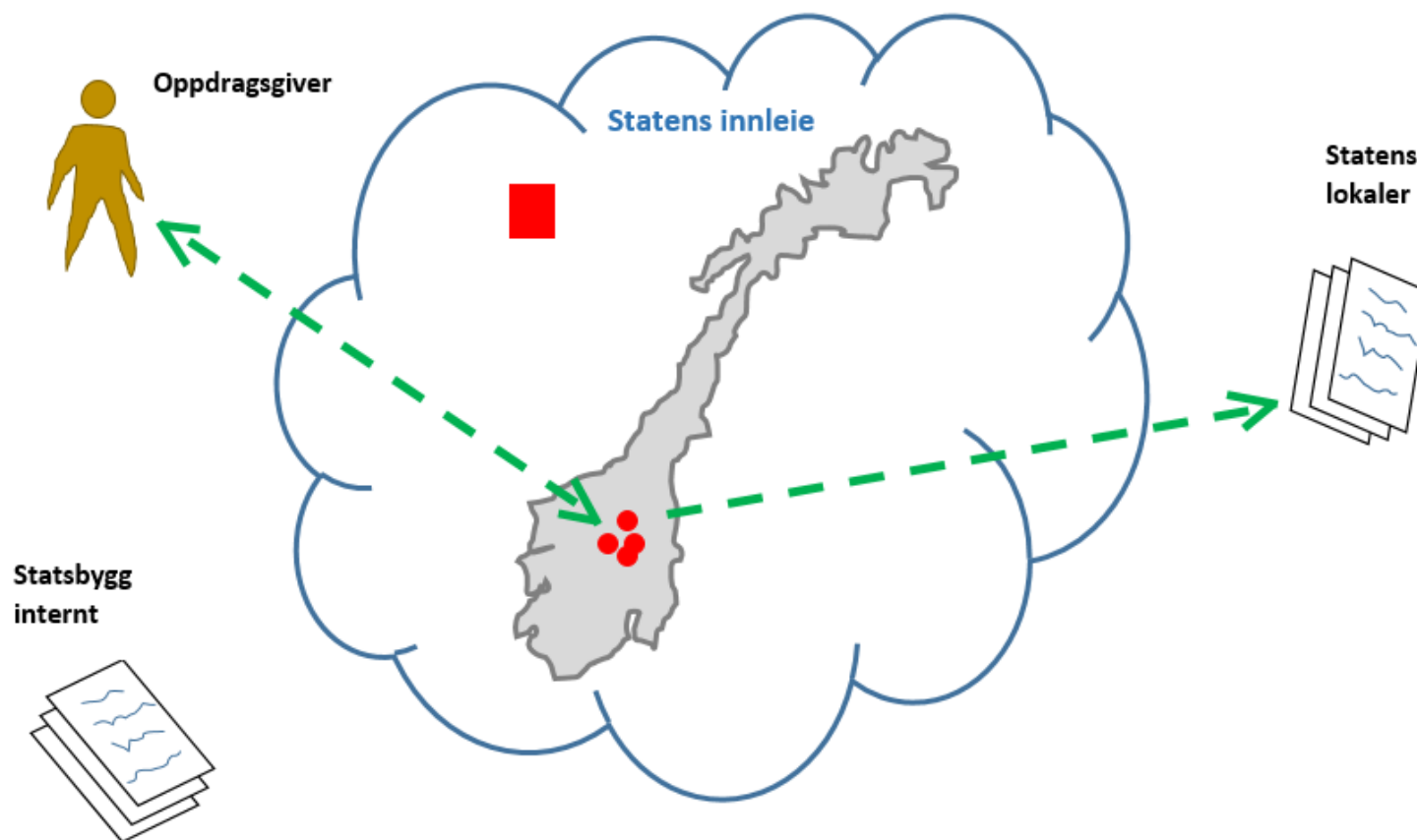
Oppsummering etter forhandlinger

- Etter avsluttede forhandlinger utarbeider Statsbygg et oppsummerende notat som oppdragsgiveren kan bruke i dialogen med sitt eierdepartement
- Data fra tilbudsevalueringene sorteres i struktur som brukes ved oppsummeringer og berikes med fagvurderinger
- Oppsummeringen gjøres tilgjengelig til oppdragsgiver og arkiveres



Ferdig avtale

- Data om ferdigforhandlet leieavtale er tilgjengelig for oppdragsgiveren slik at denne ved starten av leieperioden kan bekrefte/ oppdatere datasettet som skal leveres til databasen «Statens lokaler»



A large, bright, fluffy white cloud is the central focus of the image, set against a clear, light blue sky. The cloud has soft, irregular edges and a bright, almost white center, suggesting it is illuminated from above. The overall composition is simple and clean, with the text 'Mer detaljert' centered over the lower part of the cloud.

Mer detaljert

Før vi begynner

- Løsningen lages til gjennomføring av offentlige leieanskaffelser, alle tilbydere skal ha like muligheter til å delta
- Det aller meste av informasjonen som håndteres er konkurransesensitivt og skal beskyttes etter offentlighetslovens § 23
- Før man igangsetter et søk i markedet skal man undersøke hvorvidt det finnes ledige, egnete lokaler i statlig eie. Dette kunne gjøres som et søk i databasen *Statens lokaler*. Forutsetter at registrering av ledig kapasitet og fremleiemuligheter kommer på plass i *Statens lokaler* (funksjonalitet ila 2. kvartal 2019, innhold ila høsten 2019)

Administrative rutiner ved oppstart

- Statsbyggs prosjektleder skal kunne etablere nye søkeprosjekter og styre synligheten av disse
- Statsbyggs PL skal kunne justere predefinerte verdier for enkelte evalueringskriterier når disse er gjennomgått med oppdragsgiver

Behovskartlegging

- Søkeoppdragene starter med å kartlegge oppdragsgiverens behov
 - For annonsering holder det å vite omtrentlig arealbehov og eventuelle særbehov (spesialrom, tekniske installasjoner el.lign.) som bør formidles
 - Behovskartlegging fortsetter videre - parallelt med søket - og resultatene blir nedfelt i konkurransegrunnlaget som brukes ved tilbudskonkurransen

Geografisk søkeområde

- Kriterier for søkeområdet defineres i dialog med oppdragsgiver og oppdragsgiverens eierdepartement
- Statsbygg utarbeider analyser som belyser gangavstander fra kollektivtransport (etter oppdragsgiverens ønsker) samt føringer fra reguleringsplaner og nasjonale, regionale og kommunale by- og stedsutviklingsplaner
 - Noe av dette kunne på sikt genereres automatisk
- Definert søkeområde publiseres ved søk som bilde – ikke som presis kartdata – for ikke å utelukke tvilstilfeller ved randsonene

Publisering av søk

- Søkene publiseres via flere kanaler:
 - Aviser
 - Statsbygg.no
 - NEmeet
 - Statens Innleie
- Skal kunne sees av alle
- Skal inneholde tilstrekkelig informasjon om hva som søkes
- Publisert søk skal inneholde lenken der tilbyder kan melde interesse
- Tilbyder kan melde samme lokaler i flere søk, men må da besvare gjennom de respektive lenkene for hvert søk

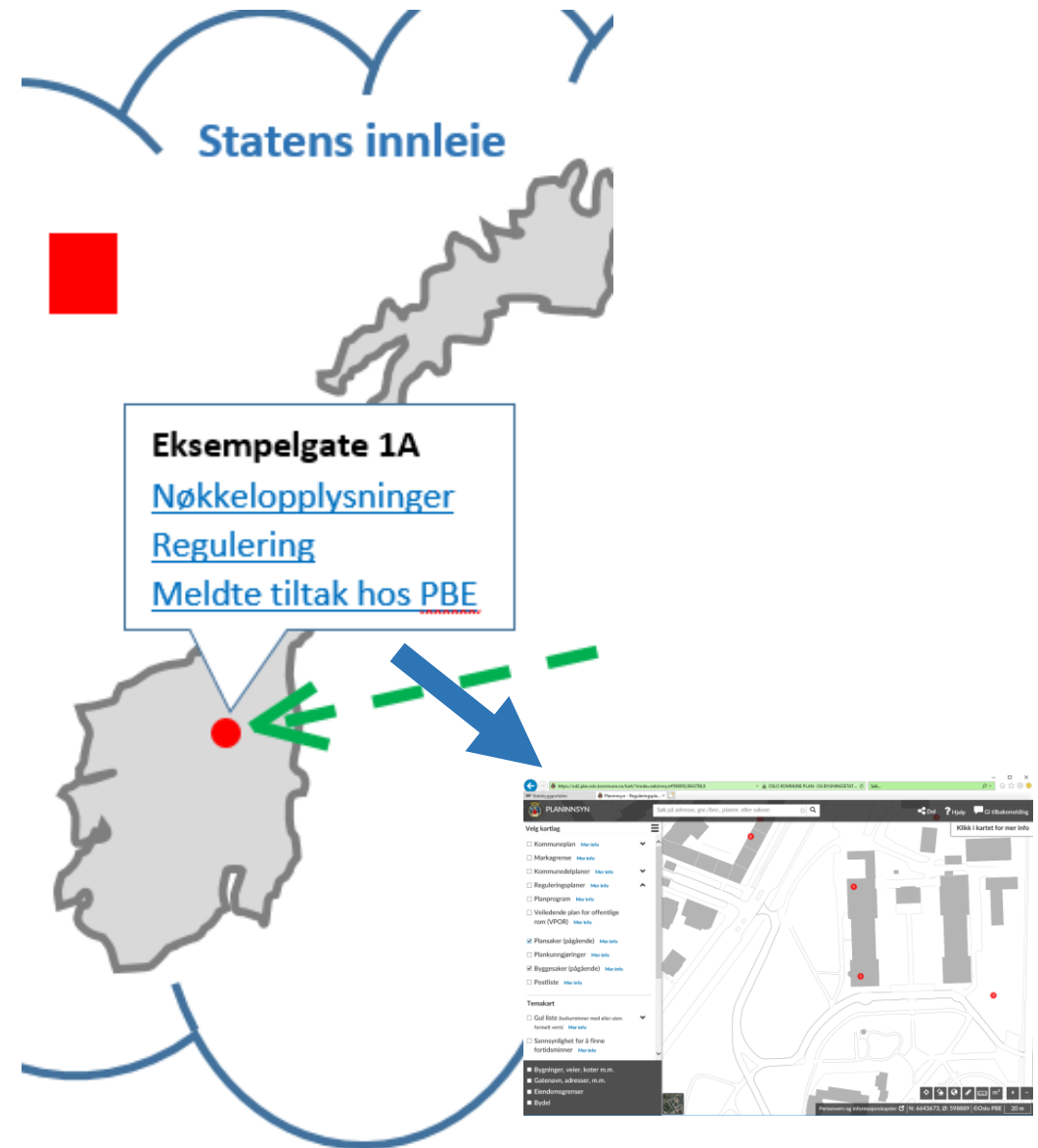
Å svare på et søk – 1

U.off. §23

- I første omgang dreier det seg om å melde interesse
- Tilbydere melder bestemte lokaler, og gir kun noen nøkkelopplysninger:
 - Adresse
 - Eier
 - Hvor mye ledig, i hvilke etasjer
 - Ledig fra når
 - Ca prisnivå
 - Bilder eksteriør og interiør
 - Osv. osv.
- Det pågår som regel flere søk parallelt, hver påmelding skal være knyttet til og synlig ved kun det søket tilbyderen svarer på
- Påmeldingen skal kunne ses kun av den som har lagt den inn og av Statsbyggs saksbehandlere
- Halvferdige påmeldinger må kunne lagres slik at tilbyderen kan skrive sitt svar i flere økter, men besvarelsen skal være fullstendig før den kvitteres mottatt og påmeldt objekt genereres

Å svare på et søk - 2

- Påmeldt leieobjekt kan plasseres på kart enten ut fra adresse eller bygnings-ID (evt gnr/bnr).
 - Det må tas høyde for at det meldes inn objekter som ikke er oppført/ ikke har fått tildelt gateadresse ennå. Ved disse tilfellene må tilbyderen kunne angi riktig plassering manuelt
 - Det må tas høyde for at det tilbys flere lokaler i samme bygg slik at markeringene må skyves for bedre leselighet
- Kjent geografisk plassering vil gi tilgang til mye informasjon fra andre kilder
- Deler av informasjonen som tilbydere pt. oppgir manuelt kunne hentes fra f.eks. matrikkel
 - Ved prosjekter uten bygnings-ID må tilbyder ha mulighet til å fylle inn alt det man ville hentet fra eksterne kilder



Oversikt over søkeresultater

- Statsbyggs PL skal kunne åpne og lukke et søk
- Etter avsluttet søk genereres det en oversikt over søkeresultater
 - Med bilder og kort info
- Påmeldte objekter blir grovsortert med grønn/gul/rød –trafikklys ut fra kriterier:
 - Beliggenhet (kan genereres automatisk basert på forhåndssatte kriterier, bør kunne overstyres manuelt ved f.eks. vanskelig automatiserbare føringer i utviklingsplaner)
 - Flexibilitet (fagvurdering – må settes manuelt)
 - Overtakelsestidspunkt (kan genereres automatisk basert på forhåndssatte kriterier)
 - Leiepris (kan genereres automatisk basert på forhåndssatte kriterier)
 - Samlet vurdering (kan genereres automatisk basert på forhåndssatte kriterier)
- Statsbyggs PL ferdigstiller og markerer som ferdig
- Ferdig oversikt gjennomgås med oppdragsgiver og arkiveres
 - Skal være synlig til Statsbyggs prosjektteam og oppdragsgiverens PL
- Nåværende presentasjonsform har betydelig forbedringspotensial, en tenkelig løsning er en navigerbar oppsett i den nye løsningen.

U.off. § 23



STATSBYGG	
Adresse	
Ledig fra	Sommer 2019
Ledig areal	5500 kvm. C
Standard	Lokalene vil b Eiendommer en ekstra etas
Fasiliteter	Felles kantin
UU	Ja
Sikkerhet	Skallsikring
Kommunikasjon og parkering	3 minutters p
Miljøprofil	Det gjøres tilt
Eier	
Utleiemegler	DNB Nærings kent.brunvoll
Prisantydning	Ca kr 2 900,- eks mva inkle sykkelparkeri

Befaringer og befarringsrapporter U.off. §23

- De mest interessante objektene befares av Statsbygg og oppdragsgiverens prosjektgruppe
- Pt er det Statsbygg som utarbeider befarringsrapporter, med innspill fra prosjektgruppen
 - Dataproduksjon ved befaringer er primært av dokumenterende art
 - Man se for seg løsninger der de som deltar i befaringer kunne notere ting ned via f.eks. mobilen. Denne funksjonaliteten er ikke blant det som prioriteres først.

Tilbudskonkurranse

U.off. §23

- I dagnes situasjon sendes tilbudsinvitasjoner med komplett konkurransegrunnlag til de aktuelle tilbydere pr e-post. Målbildet er at konkurransegrunnlaget kan gjøres tilgjengelig via den nye løsningen. I denne fasen er all kommunikasjon en-til-en for å ivareta reell konkurranse
- Dagens konkurransegrunnlag er i stor grad «interaktive» skjemaer fastfrosset i word- eller excel-format som sendes frem og tilbake. Disse kan brukes som grunnlag til definering av informasjon som skal håndteres
- Alle spørsmål stilles skriftlig og svarene gis til alle som deltar i konkurransen
- Tilbydere gir forpliktende tilbud, pt aksepteres signert følgebrev som e-postvedlegg. Signering av levert tilbud må ivaretas også i fremtidig løsning.

Tilbudsevaluering

U.off. §23

- Evaluering under utarbeiding skal være synlig kun til Statsbyggs fagteam (samt evt eksterne konsulenter som inngår i fagteamet)
- Statsbyggs PL skal kunne endre status til «ferdig». Da skal evaluering bli synlig også til oppdragsgiveren
- Målbilde:
 - Ny løsning fyller data fra mottatte tilbud direkte til strukturen som brukes ved tilbudsevalueringer
 - Statsbyggs fagteam beriker evalueringen med faglige vurderinger/ analyser (også grafer). Mulighet til parallell editering fra flere brukere samtidig

Forhandlinger

U.off. §23

- Konkurransestrategi, referater fra forhandlingsmøter og oppsummeringer kan arkiveres enten innenfor eller utenfor den nye løsningen
- Reviderte tilbud som mottas ilt forhandlinger skal håndteres og evalueres på samme måte som de opprinnelige. Behov for å skille versjonene fra hverandre

Oppsummering forhandlinger

U.off. §23

- Omstrukturering av data fra de nyeste tilbudsevalueringene
- Berikes med ytterligere faglige vurderinger og analyser
- Under utarbeidelse synlig kun til Statsbyggs fagteam
- Ferdig notat tilgjengelig også til oppdragsgiver

Ferdig avtale

U.off. §23

- Pt. arkiveres ferdig avtale av oppdragsgiver og tilbyder, ikke av Statsbygg
- Det går gjerne 1 til 3 år fra signering til innflytting
- Oppdragsgiveren skal ved innflytting rapportere om sitt nye leieforhold i databasen *Statens lokaler*
 - Datasettet til *Statens lokaler* skal være tilgjengelig til oppdragsgiver slik at denne kan bekrefte/ oppdatere dataen og laste opp til *Statens lokaler* når avtalen effektueres