

CHINMA RÅDGIVNING
V/ CHINMA HOLDING AS

NLSH PASIENTHOTELL – ZEFYR HOTELL

Nordlandssykehuset HF

Oppgraderinger – utskiftninger i ny driftsperiode



CHINMA RÅDGIVNING
V/CHINMA HOLDING AS
Strøket 8, 1383 Asker
Telefon; +47 900 37 226
jkg@chinma.no

PASIENTHOTELLET –ZEFYR HOTELL

Nordlandsykehuset HF

Oppgraderinger – utskiftninger i neste driftsperiode

Chinma Rådgivning med IARK/designer har på vegne av Nordlandsykehuset HF gjennomgått og befart sykehotellet, Zefyr, i perioden sept - okt.16. Gjennomgangen ble utført for å gi oppdragsgiver en rapport og forslag til oppgraderinger som skal kunne vedlegges kontraktsdokumentene ved anbudskonkurranse for ny leieperiode av hotellet. Tiltakene er planlagt gjennomført som oppgraderingstiltak ivaretatt av leietaker.

Alle priser og forslag er basert på kalkulerte priser i markedet i dag beregnet for kontraktmarkedet. Priser og kostnader vil variere med tilbyder og endelig valg av løsninger, men gir et godt utgangspunkt for de faktiske kostnader for konsept som vedlagt.

0. Innledning

Sykehotellet Zefyr er bygget i 2001 -2002 og har vært i drift vel 17 år.

Dagens driver, Compass Group, har drevet hotellet siden 2003 og deres leieperiode utløper den 1.9.2017. Hotellet er et godt og foretrukket hotellalternativ for pårørende og pasienter til Sykehuset Nordland og har et godt fotfeste i markedene det henvender seg;

Pårørende til pasienter

Pasienter fra sykehuset

Hotellet er bygget i plasstøpt betong i dekker og skillevegger. Det er benyttet plassbygde bad.

Samlet kapasitet på hotellet er: 58 rom, i tillegg er det 3 rom som er fast avsatt til Vardesenteret. Dette vil endres se øvrige dokumenter.

Hotellets øverste etasje har i en periode vært stengt av for hoteldrift og blitt benyttet til prosjektkontorer i knapt 2 år. Disse rommene er nylig tilbakeført til ordinær hoteldrift.

I forbindelse med neste anbudsperiode for drift av hotellet er det foretatt en vurdering av nødvendige oppgraderinger/utskiftninger for at hotellet skal fremstå attraktivt og i nøktern god stand for den neste leieperioden. Tiltak og forslag med kostnadsoverslag følger av de nærmeste kapitler.

1. Befaring/gjennomgang og drøfting innvendige arealer/overflater:

Generelt fremstår hotellet godt vedlikeholdt og pent presentert. Det daglige vedlikeholdet er bra gjennomført og hadde det daglige og jevne vedlikeholdet vært forsømt ville en fått større utskiftningskostnader i stedet for vedlikeholdskostnader.

Varemottaket er i god stand, men noe preget av bruk. Det er ikke påkrevd med større investeringer.

Inngangsdører/bi-inngangsdører og rømningsdører. Teleskopdør ved hovedinngang er i god funksjon. Bi-inngangsdør ved varemottak er en dobbel ståldør som er bruksslitt. Øvrige rømningsdører i glass/alu er i god stand.

Vinduene er generelt utvendig alubeslått og med glass/alufelt i 1 etasje og fremstår i god stand med unntak av belistning/foringer som er fuktskadd flere steder på gjesterommene. Dette forutsettes utbedret av utleier fortløpende og beregnes ikke her.

Innvendige overflater og dører/vinduer:



CHINMA RÅDGIVNING

V/ CHINMA HOLDING AS

Vegger: Stort sett veldig bra. Noe oppmaling er nødvendig på felt av mørkbeiset kryssfiner i ved romdørene i korridorene. På værelsene er veggoverflater i hovedsak i god stand, men det foreslås å male opp en av veggene på værelsene med en kontrastfarge, se vedlegg (baderomsvegg).

På kjøkken foreslås vegger ved produksjonsavdelingen mot utlevering å få montert rustfrie stålplater fra tak til gulv for å verne vegger mot merslitasje og gi et godt inntrykk sett fra gjestesiden.

Himling: Alle systemtak, gipstak og spilehimlingstak er intakte og i god stand i alle arealer.

Gulv: Alle gulv med harde flater med belegget er i god stand. Noen få mindre slitasjeskader på restaurantgulvet i heltre parkett som er delvis skrudd ned/festet til undergulvet med skruer. Gulvet anbefales utskiftet og lakkert med lavest mulige lakkglans, (Glans 02), leietaker foreslår løsning.

Dører/karmer: Dører til rom er overflatemessig, med få unntak, intakte og hele. Karmer og terskel er utført i tre og er noe bruksslitt. Karmer og terskel anbefales pusset, slipt, sparklet og malt/lakkert vinteren 16/17. Alternativt starter en utskiftning av dører med ny karm/foring i stål og terskel i rustfritt stål som er den anbefalte løsning. Kostnad medtas ikke her.

Røykskilledører, rømningsdører og andre bruksdører er intakte. Det ble ikke oppdaget mangler iht brannfunksjon. Låssystemet med magnetstripenøkkelkort fungerer godt.

Vinduer: Innvendig fremstår vinduene, med unntak av belistning og enkelte foringer, skadefrie og uten stor bruksslitasje. Åpningsmekanikk fungerer godt.

Se også vedlagt oversikt/fil: «Dørkarmer rom», «Vinduskarmer» og «Oversikt vedlikehold av vinduer».

Baderom og våtrom:

Baderom: Værelsens bad fremstår hele og gir et godt inntrykk. Armaturer, belysning, varmekabel, vaskebenk, vegghengt WC og dusjvegg fremstår hele og i tidsriktige farger og utførelse. Det er konstatert noen fuktskader ved cisterne i sjakt på enkelte rom. Dette er synlig ved flissprekker/fuger. Lekkasjene utbedres av utleier og kostnader medtas ikke her.

Felles WC fremstår fine.

Kjøkken med funksjonsrom:

Utstyret er normalt godt vedlikeholdt og pent brukt. Utstyret er i all hovedsak i funksjon. Investeringer er påkrevd for ny combidamper og nytt vannbad samt veggplater i RF stål. Ismaskin for isflakproduksjon installeres til bruk i buffebrønner.

Se også vedlagt oversikt/fil: «Storkjøkkenutstyr».

Spisesal med buffeområde, resepsjon med kiosk og øvrige fellesrom:

CHINMA RÅDGIVNING

V/ CHINMA HOLDING AS

Spisesal oppgraderes med sliping av gulv som mattlakkes, eventuelt oljes. Deler av gulv som er utbedret etter vannlekkasje vurderes for utskiftning eller ny nedliming.

Det beregnes nye gardiner for økt stoffelighet, miljø og akustikk i rommet. Dagens sofaer ved vegg skiftes ut til «spisesofaer» med god sittekomfort og rett høyde for lett adkomst. Spisebordstoler skiftes ut til stoler i skinn/skinnimitasjon eller impregnert stoff for lett renhold.

Vegg i separat rom/chambre separe´ over ny sofa, foreslås malt fra sofarygg og til himling.

Buffeómråde reorganiseres med nye platemøbler for varmmatsbufte, kaldmatsbufte og tørrmat. Varmmat presenteres i vannbad/varmeplate med varmelamper og kaldmat presenteres på is-seng i rustfrie stålbrønner i frittstående bufte.

Resepsjonen med bar og kiosk oppgraderes med nye fronter. Konkret foreslås resepsjonsfronten malt opp med nye fronter i «tynnplate – skinnimitasjon» på kafe/kioskdissen. I arbeidsdelen av resepsjonsdisken har vi tatt høyde for 2 x nye hev/senk løsninger. Ny benketopp på kafedisk og rehab av resepsjonsdisktopp. Vegg mot bufte og innlevering av brukt service foreslås fjernet og erstattet med brødbuffet med oppkant bak brødet med samme front som kafedisk.

Kioskvarer skal presenteres i egnede display units a la lobbyshop fra andre hoteller.

Se generelt vedlegg for illustrasjon.

Lobby sitteområde ved veggteppe. Her foreslås det å gi et nytt inntrykk av hele mottakssonen på hotellet med nye veggfarge og nye lobbymøbler.

Hotellrom - Utstyr på rom:

En vegg males med kontrastfarge, vegg mot bad.

Nedsittet sofa skiftes ut til lenestol med høy rygg og vipp for lettere bruk av stolen for pasient-kundegruppen. Det foreslås også at stolen er svingbar.

Senger byttes til 2 x 90 senger som er flyttbare. Det etableres dobbeltromløsning med vegghengte natthyller montert på nytt hodepanel på 16 rom. Det monteres 2 nye sengelamper med generell belysning og med "slange" for leselys. Lampene leveres med bryter på armatur og tilkoples over eksisterende stikk.

På rom installeres sengegavel med nye lamper hvor eksisterende el stikk benyttes.

Det beregnes ny gulvmatte/ løst teppe på gulv for miljø i størrelse ca 1500 x 800 og det foreslås enten nye pynteputer eller sengeoverkast for å gi farger og skape miljø på rommet.

Skrivebordstol foreslås byttes ut med eksisterende konferansestol fra Sykehuset Nordland og fargen i blått er hensyntatt i designet. Stolen har god sittekomfort. (Eksisterende)

CHINMA RÅDGIVNING

V/ CHINMA HOLDING AS

Hotell bookingsystem.

Eksisterende system må byttes ut. Ny driver anskaffer nytt system, dette inkludert lagret data overdras vederlagsfritt til kunden etter utløp av kontrakt.

2. Foreslåtte tiltak med kostnadsoverslag:

Sengerom:

Malingsarbeider pr fondvegg:	1 100,-	58 rom	sum	63 800,-
Løst teppe	stk pris ca	700,-	58 rom	40 600,-
Senger(ramme)stk pris ca	2 300,-	16 rom (a' 2 senger)		73 600,-
Hodepanel	stk pris ca	4300,-	58 rom	249 400,-
Lamper til seng	stk pris ca	1500,-	58 rom (a' 2 lamper)	174 000,-
Sengeoverkast	pr rom ca	1 100,-	58 rom	63 800,-
Lenestol	stk pris ca	7 500,-	58 rom	<u>435 000,-</u>
Sum romoppgraderinger med nytt hodepanel i alle rom				1 100 200,-

Korridorer:

Oppmaling av kryssfinerfelt ved sjaktnisje/dørrinngang, sum: 31 500,-

Resepsjon/kiosk/kaffebar:

Kioskdisplay				130 000,-
Maling av resepsjonsfront samt vegg ved lobby: anslag ca				16 000,-
Pussing og lakking av resepsjonstopp, ca				12 000,-
Nye frontpaneler på kafe/kioskdisk:				32 000,-
Hev/senk x 2 i arbeidsbenk resepsjon:				<u>15 500,-</u>
Sum:				205 500,-

Spisesal med avlukket enhet

Gulvsliping/oppussing gulv i restaurant;				31 500,-
Maling av vegg i delrestaurant				11 000,-
Nye tekstiler i vinduer: beregnet 14 - 15 enkle lengder(Trevira CS) ca				37 000,-
Gardinskiner				4 500,-
Sofa i spisehøyde spesial ca				38 000,-
Stoler ca 2 450,- pr stk. 70 stk				<u>171 500,-</u>
Sum:				293 500,-

Buffeområde:

Diverse maling, riving og tilpassinger:				26 500,-
Nye buffeer med teknisk utstyr for kald mat og tørrmat				390 000,-
Nytt vannbad til varmmatsbuffet				21 000,-
Overvarme lamper				<u>13 000,-</u>
Sum:				460 500,-

Kjøkken:

Ny combidamper 6 -10/1 gastronom 50 000,-

CHINMA RÅDGIVNING

V/ CHINMA HOLDING AS

Stekepanne/kokepanne(kombinert)	40 000,-
Ny koketopp	35 000,-
Nye veggplater i rustfritt stål i produksjonsavdeling ca 25 kvm	30 000,-
Ismaskin med binge for flakis.	28 000,-
Tilkopling avløp fra kaldmatsbrønn, div ombygging tømrer/el RS, Service på eksisterende deler,	50 000,-
Sum:	233 000,-
Lobby:	
Maing av vegg, dekor, RS	16 000,-
Nye stoler 6 stk a 5 250,-	31 500,-
Bord 2 stk a 2 250,-	<u>4 500,-</u>
Sum:	52 000,-
Rigg/drift og fraktkostnader: Beregnet rund sum:	160 000,-
Samlet overslag basert på priser oppnåelig i dag.	
Gjesterom og korridorer:	1 131 700,-
Publicarealer inkl disker 1 etasje:	959 500,-
Kjøkken	233 000,-
Rund sum for oppgraderinger rom etter flytting av Vardesenteret	150 000,-
Rigg og drift, frakt:	<u>160 000,-</u>
Sum:	2 634 200,-

Alle tall/summer er eks. Mva.

Asker 21.5 2018



Jan Kåre Gundegjerde

Vedlegg: Presentasjon bilder, skisser og planforslag