

DEL B

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSUTGIFTER

ANSVARSFORDELINGEN MELLOM LEIER OG UTLEIER

DRIFT

Oversikten viser hvordan ansvaret for gjennomføringen av driftsoppgavene og kostnadene for disse tjenestene skal fordeles mellom utleier og leier. Oversikten er ikke nødvendigvis fullstendig, men retningssigende. I fellesarealer har utleier alt drifts- og vedlikeholdsansvar. Dette belastes leietakerne som fellesutgifter.

Det er tre typer driftsutgifter jfr. nummerering av kolonnene:

1. Driftsutgifter som dekkes gjennom grunnleien. Utleier har ansvaret for gjennomføringen av driftsoppgavene.
2. Driftsutgifter knyttet til virksomheten i leiers egne lokaler. Leier har ansvar for gjennomføringen. Tjenester knyttet til disse dekkes normalt av leietagers avtale med driftsleverandøren.
3. Driftsutgifter knyttet til driften av bygningen og felles faste tekniske anlegg (fellesutgifter). Utleier forestår gjennomføringen av driftsoppgavene enten med eget driftspersonale eller gjennom serviceavtaler. Kostnadene belastes leier og vil bestå av en andel av kostnader til driftspersonale og serviceavtaler i tillegg til utstyrs- og materialkostnader. I bygg med flere leiere skal disse kostnadene fordeles på de forskjellige leiere i forhold til leid areal (fellesutgifter).
4. Merknadskolonne.

	1	2	3	4
DRIFT	Utleiers ansvar og kostnad	Leiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar. Leiers kostnad	Merknad
	Inngår i grunnleie	Direkte driftsutgifter Avtales med serviceleverandør uavhengig av denne kontrakten	Fellesutgifter for bygget Utleier forestår tjenestene	
SERVICE OG DRIFT				
All teknisk infrastruktur frem til vegg/gulv/tak	X			
<u>VVS- tekniske anlegg</u>				
Gass som skyldes leiers behov/funksjon		X		
Kjøling som skyldes leiers behov/funksjon (Alt unntatt komfort)		X		
Luft/vannbehandlingsutstyr tilpasset den enkelte leiers behov/funksjon		X		
Spesialutstyr/- innredning installert for eller av bruker		X		
Brannalarm/nødlys, brannslukn.utstyr			X	
	1	2	3	4

DRIFT	Utleiers ansvar og kostnad	Leiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar. Leiers kostnad	Merknad
	Inngår i grunnleie	Direkte driftsutgifter Avtales med serviceleverandør uavhengig av denne kontrakten	Fellesutgifter for bygget Utleier forestår tjenestene	
Heis, alarm og assistanse ved driftsstans			X	
Automatiske porter og døråpnere			X	
SD-anlegg, drift av bygg			X	
Telefonanlegg og utstyr			X	
Callinganlegg (høytafon)		X		
EDB-anlegg og utstyr		X		
Adgangskontroll og alarmanlegg for ytre skall/fellesarealer			X	
Adgangskontroll og alarmanlegg tilpasset leietakers behov		X		
Nøkler og nøkkelkort		X		
Audiovisuelt utstyr på fellesareal			X	
Audiovisuelt utstyr på leietakers areal		X		
Personsoekerutstyr		X		
Drift av eksisterende antenneanlegg for radio og TV		X		
Utv.- og innvendig skilting			X	
<i>Utomhusanlegg</i>				
Kosting/rengjøring av veier og plasser			X	
Utvendige papirkurver anskaffelse og tømning etc.			X	
Merking av parkeringsplasser o.l.			X	
Gressklipping/gartnerarbeider			X	
Planter i beholdere/kasser/potter			X	
Rydding foran inngangsparti		X		

	1	2	3	4
DRIFT	Utleiers ansvar og kostnad	Leiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar. Leiers kostnad	Merknad
	Inngår i grunnleie	Direkte driftsutgifter Avtales med service-leverandør uavhengig av denne kontrakten	Felles-utgifter for bygget Utleier forestår tjenestene	
RENHOLD / RENOVASJON				
Renovasjon restavfall			X	
Renovasjon sortert avfall		X		
Andel av innvendig renhold i kulvert			X	
Renhold inkludert vinduer og persienner ut- og innvendig		X		
Håndkleholdere, såpedispensere o.l.		X		
Renholdsartikler		X		
Sanitærartikler		X		
Fasader			X	
Tekniske rom			X	
Kanaler og sjakter (innvendig)			X	
Sentralanlegg for støvsuging			X	
Daglig, tradisjonelt renhold		X		
Innvendig hovedrenhold inkl. vinduer, innv.og utvendig, glass, overlys, røykluker etc.		X		
Daglig, tradisjonelt renhold		X		
Innvendig hovedrenhold av fellesarealer inkl. vinduer utv. og innv., glass, overlys, røykluker etc.		X		
ENERGI			X	
Medgått materiell og skifting av lysstoffrør og lyspærer, o.l.			X	
Skifting av lysstoffrør, lyspærer,			X	
Lysstoffrør, lyspærer, o.l.			X	
DIVERSE				
Montering av inventar og utstyr		X		
Flytting av inventar og utstyr		X		

	1	2	3	4
DRIFT	Utleiers ansvar og kostnad	Leiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar. Leiers kostnad	Merknad
	Inngår i grunnleie	Direkte driftsutgifter Avtales med service-leverandør uavhengig av denne kontrakten	Felles-utgifter for bygget Utleier forestår tjenestene	
Låsing, sikkerhetsrutiner, vektertjenester, ytre skall/fellesarealer			X	
Låsing, sikkerhetsrutiner, vektertjenester, leid areal		X		
Posthenting		X		
Brus- og kaffeautomater		X		
Innvendige planter og grøntanlegg leid areal		X		
Eiendomsskatt	X			
Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon)			X	
Brannokumentasjon, merking ihht. forskrifter	X			
Skilting, navneplater, anvisningstavler, leid areal			X	

VEDLIKEHOLD

Oversikten viser hvordan ansvaret for gjennomføringen av vedlikeholdsoppgavene og kostnadene for disse tjenestene skal fordeles mellom utleier og leier. Oversikten er ikke nødvendigvis fullstendig, men rettningsgivende. I fellesarealer har utleier alt drifts- og vedlikeholdsansvar. Dette belastes leietakerne som felleskostnader.

I leiekontrakten skilles det mellom to hovedtyper vedlikehold jfr. nummerering av kolonnene:

1. Ytre vedlikehold omfattes av utleiers vedlikeholdsplikt (se kontraktens pkt. 6)
2. Indre vedlikehold omfattes av leiers vedlikeholdsplikt. Imidlertid er vedlikehold og utskiftinger av spesialinnredninger og utstyr som er installert for eller av leier leiers ansvar.
3. Merknadskolonne.

	1	2	3
VEDLIKEHOLD	Utleiers ansvar og kostnad Utleier forestår arbeidet	Leiers ansvar og kostnad	Merknad
All teknisk infrastruktur fram til vegg, gulv, tak av leid areal	X		
BYGNING			
Vinduer, dører, porter etc., synlige overflater ute	X		
Vinduer, dører, porter etc., synlige overflater inne		X	
Ruter, skader som skyldes leiers forh./ansvar		X	
Ruter, skader som ikke skyldes leiers forh./ansvar	X		
Innervegger, innvendige kledninger og overflater		X	
Utvendige persienner og markiser	X		
Innvendige persienner, rullegardiner, blending		X	
Innvendige glasspartier, dører m.m.		X	
Dørlåser/beslag, leide arealer		X	
Spesialinnredning, brukerutsyr		X	
Gulv og overflater, leide arealer		X	
Himlinger og overflater, leide arealer		X	
Trapper, leide arealer		X	
Trapper, utvendig/ kulvert	X		
Ominnredninger			Etter nærmere avtale

	1	2	3
VEDLIKEHOLD	Utleiers ansvar og kostnad Utleier forestår arbeidet	Leiers ansvar og kostnad Leier forestår arbeidet	Merknad
VVS			
<u>Sanitær</u>			
Armaturer, tappekraner o.l. ("sluttutstyr")		X	
Utstyr, herunder servanter, WC, lokale v.v.-beredere		X	
Speil		X	
Håndkleholdere, såpedispensere o.l.		X	
<u>Varme</u>			
Armaturer, utstyr, radiatorer m.m.	X		
<u>Gass/trykkluftanlegg</u>			
Alt brukerutstyr		X	
<u>Kjøleanlegg</u>			
Kjøling, løst utstyr tilpasset brukerbehov		X	
Kjøle-/fryserom inkl. teknisk utstyr, f. eks. kjøleskap og fryser		X	
<u>Ventilasjon</u>			
Luftbehandlingsutstyr, løst utstyr av brukerhensyn		X	
ELKRAFTINSTALLASJONER			
Belysningsutstyr, fastmontert allmenn belysning	X		
Belysningsutstyr, løs tilleggsbelysning		X	
Nødlis	X		
Varmeovner, fastmonterte panelovner	X		
Varmeovner, løse		X	
Elektrisk kjøkkenutstyr		X	
SVAKSTRØMSANLEGG/TELE			
Telefonanlegg fram til plugg	X		
Callinganlegg/høytalon fram til plugg	X		
EDB-anlegg fram til plugg	X		



Adgangskontroll og alarmanlegg for ytre skall/fellesarealer	X		
---	---	--	--

	1	2	3
VEDLIKEHOLD	Utleiers ansvar og kostnad Utleier forestår arbeidet	Leiers ansvar og kostnad Leier forestår arbeidet	Merknad
Adgangskontroll og alarmanlegg tilpasset leietakers behov		X	
Nøkler og nøkkelkort		X	
Audiovisuelt utstyr,		X	
Drift av byggets eksisterende antenneanlegg for radio og TV	X		
DIVERSE TEKNISKE ANLEGG			
Reservekraft, nødstrømsanlegg	X		
Heiser	X		
Avfall (søpelsug, kverner, komprimatorer)	X		
Støvsuging (sentralanlegg)	X		
Rørpostanlegg	X		
Løfteramper/innretninger		X	
UTOMHUSANLEGG			
Veier og plasser	X		
Sykkelstativer	X		
DIVERSE			
Spesialinnredn./inventar installert for eller av bruker herunder kantine-/kjøkkenutstyr, avtrekksskap etc.		X	

Hærverk og innbrudd skader utvendig på bygg	X		(byggeiers-ansvar)
Hærverk og innbrudd, skader innvendig		X	
Hærverk og innbrudd, skader på møbler/utstyr		X	
Skilting, navneplater, anvisningstavler		X	