

Vedlegg H3 til leiekontrakt for Modulbygg SSHF

ANSVARSFORDELING DRIFT- OG VEDLIKEHOLD

Dette vedlegget omhandler ansvarsfordelingen mellom utleier og leietaker i henhold til standard leiekontrakt, utgjør en del av leieavtale gjeldende fra

Dato

mellom:

Utleier

Leietaker

Sørlandet Sykehus HF

DRIFT

Oversikten viser hvordan ansvaret for gjennomføringen av driftsoppgavene og kostnadene for disse tjenestene skal fordeles mellom utleier og leietaker. Oversikten er retningsgivende og ikke uttømmende.

Det er to typer driftsutgifter:

Kolonne 1: Driftsutgifter som dekkes gjennom FDV-leien. Utleier har ansvaret for gjennomføringen av driftsoppgavene.

Kolonne 2: Driftsutgifter knyttet til virksomheten i leietakers egne lokaler. Leietaker har ansvar for gjennomføring og kostnader.

Andre forutsetninger

- Driftstider tekniske installasjoner
- Min og Maks temperaturer sommer/vinter

	Utleiers ansvar og kostnad	Leietakers ansvar og kostnad
DRIFT		
SERVICE OG DRIFT		
VVS-TEKNISKE ANLEGG		
Installasjon av vannmåler		
Vannforbruk		x
Ventilasjonsaggregater . Skifte av filter, kilreimer, slitedeler.		x

Vedlegg H3 til leiekontrakt for Modulbygg SSHF

SD-anlegg, drift av bygg (serviceavtale)		X
BRANN		
Brannalarm/nødlys, brannslukningsutstyr – Regelmessig tilsyn og kontroll	X	
Brannalarm/nødlys, brannslukningsutstyr – Årlig tilsyn, kontroll og vedlikehold	X	
ELEKTRO/TELETEKNISKE ANLEGG		
Assistanse ved driftsstans		X
Skifting av lysstoffrør, lyspærer, herunder lysmaster og/eller lamper på fasadene		X
Antenneanlegg TV		X
Internkontroll og verifikasjoner		X
SIKKERHET		
Overvåkning (kamera)		X
Kursopplegg og utstyr for tyverialarm (serviceavtaler) (Stanley)		X
Vakthold, låsing, sikkerhetsrutiner		X
IKT		
Datautstyr og nettverkselektronikk		X
BYGG		
Automatiske porter og døråpnere (serviceavtale)		X
Adgangskontroll og nøkler (Bygg)		X
Skilting, navneplater, anvisningstavler		X
Snøbrøyting, strøing – maskinell		X
Fjerning av løv, rensing sluk på tak og nedløp		X
Snørydding og strøing av trapper og lignende for adkomster til bygningene		X
Maskinell fjerning av strøsand etter endt sesong		X
Kosting/rengjøring av veier og plasser		X
Utvendige papirkurver, anskaffelse og Tømming		X
Merking av parkeringsplasser og lignende (remerking)		X
Gressklipping/gartnerarbeider		X
RENHOLD/RENOVASJON		
Renovasjon dekket av kommunale avgifter		X
Renovasjon transport til hovedcontainer/avfallsanlegg		X
Innvendig renhold inkludert vinduer og persiener		X
Håndkleholdere, såpedispensere og lignende		X
Renholdsartikler		X
Sanitærartikler		X
Tekniske rom		X
Kanaler og sjakter (innvendig)		
Innvendig hovedrenhold inkl. vinduer utv. og innv., glass, overlys, røykluker etc.		X
Utvendig renhold av vinduer		X
ENERGI		

Vedlegg H3 til leiekontrakt for Modulbygg SSHF

Tilgang og Leveranse av strøm/varme		X
		X
DIVERSE		
Serviceavtaler for oppgaver utleier har ansvar for	X	
Serviceavtaler for oppgaver leietaker har ansvar for		X
Eiendomsskatt		
Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon)		X
Fjerning av løv, rensing sluk på tak og nedløp		X
Spesialutstyr/-innredning installert for eller av bruker		X
Ombygginger, endringer og utvidelser som meldes av leier	X	

VEDLIKEHOLD

Oversikten viser hvordan ansvaret for gjennomføringen av vedlikeholdsoppgavene og kostnadene for disse tjenestene skal fordeles mellom utleier og leietaker. Oversikten er retningsgivende og ikke uttømmende.

I leiekontrakten skilles det mellom to hovedtyper vedlikehold:

1. Ytre vedlikehold som omfatter utleiers vedlikeholdsplikt
2. Indre vedlikehold som omfatter leietaker vedlikeholdsplikt. *Vedlikeholdsplikten gjelder ikke normalt slit og elde.*

Av oversikten fremgår det hvilke tjenester og ytelser leietakeren får dekket gjennom leieavtalen.

VEDLIKEHOLD	Utleiers ansvar og kostnad	Leietakers ansvar og kostnad
BYGG		
Yttervegger, utvendig kledning og overflater	X	
Tak, tekking, beslag, renner og nedløp	X	
Bærende konstruksjoner	X	
Vinduer, dører etc., synlige overflater ute	X	
Vinduer, dører etc., synlige overflater inne		X
Innervegger, innvendige kledninger og overflater		X
Utvendige persienner	X	
Skilting, navneplater, anvisningstavler		X
Veier og plasser		X
Sykelstativer		X
Adgangskontroll og nøkler (Bygg)		X
døråpnere		X
Speil		X
Håndkleholdere, såpedispensere og lignende		X
Glasspartier, dører m.m. innvendig		
Dørlåser/beslag		X
Spesialinnretning, fastmontert brukerutstyr		X
Gulv og overflater		X

Vedlegg H3 til leiekontrakt for Modulbygg SSHF

Himlinger og overflater		X
Trapper innvendig		X
Trapper utvendig	X	
VVS		
Stigeledninger		X
Ventilasjonsanlegg, kanaler, ventiler		X
Montere utstyr (SD-anlegg) (iht serviceavtale)		X
Bunnledninger frem til grensesnitt 1m fra yttervegg		X
Ledningsnett fra grensesnitt og frem til vegg i bygget		X
Ledningsnett frem til armatur		X
Armaturer, tappekraner og lignende ("sluttutstyr")		X
Sentrale varmtvannsberedere		X
Utstyr, herunder servanter, WC, lokale v.v.-beredere		X
Ledningsnett		X
Utstyr, varmekabler m.m.		X
ELEKTRO		
Hovedtilførsel frem til bygget		X
Tavler og kursopplegg		X
Stigeledninger frem til hovedfordeler pr. etasje		X
Belysningsutstyr, fastmontert allmenn belysning		X
Nødllys		X
Varmekabler		X
Kursopplegg og utstyr for brannalarm		X
Alt kursopplegg i bygget.		X
Antenneanlegg TV (Lisens)		X
IKT		
Internkabling og sprednett		X
SIKKERHET		
Overvåkning – utstyr (serviceavtale)		X
DIVERSE		
Spesialinnredninger, inventar og løst utstyr installert for eller av bruker, herunder kantine-/kjøkkenutst., avtrekksskap etc.		X
Hærverk og innbrudd, skader utvendig på bygg		X
Hærverk og innbrudd, skader innvendig		X
Hærverk og innbrudd, skader på møbler/utstyr		X
Fast utstyr; sentrale serviceavtaler		X

Vedlegg H3 til leiekontrakt for Modulbygg SSHF