

UTLEIER: BYGG OSLO KF

Vedlegg 2

LEIETAKER : BYDEL SAGENE

GRENSESNIITT FOR OPPGAVE - OG UTGIFTSFORDELING MELLOM UTLEIER OG LEIETAKER

OPPGAVER	UTLEIERS ANSVAR	LEIETAKERS ANSVAR
	Grunnlag for den kostnadsdekkende leien, Omfatter både eierkostnader og brukeravhengige driftskostnader	Leietakers egne kostnader utenom leien
UTVENDIG TILSYN, SERVICE DRIFT OG - VEDLIKEHOLD	Utvendig drift og vedlikehold av bygget, herunder utv. vinduskarmer og dører - ikke vinduer og solavskjerming Driftsteknisk tilsyn med byggets fasader Snøbrøyting, strøing, inkl. evt. bortkjøring og tømning Kosting og rengjøring av utearealer, veier, plasser mv. Utearealer og grøntanlegg med installasjoner (flombelysning, fontener mv) , gartnerarbeider Utvendig askebeuger, papircontainer - anskaffelse og tømning Utvendige parkeringsplasser og sykkelstativer Utvendig reparasjon av sporadiske skader og fjerning av grafitti Utvendig modernisering og ombygging Eiers ansvar, men oppgraderinger inngår ikke i leien	For barnehager og barneparken gjelder: Utleier har ansvaret for at lekeutstyr er i forskriftsmessig stand og for det periodiske vedlikeholdet. Utleier skal 2. ganger pr. år foreta periodisk kontroll av barnehager og barneparken sammen med leietaker. Leietaker har ansvar for daglig oppfølging av uteområder og lekeapparater for å sikre at disse er i forskriftsmessig stand, herunder at krav og pålegg som følger av: "Lov om miljørettet helsevern for barnehager, skoler mv." blir overholdt. Leietaker har videre ansvaret for at feil og mangler blir meldt til utleier.
INNVEDIG TILSYN, SERVICE VEDLIKEHOLD		Innvendig drift, vedlikehold og tilsyn, av overflater dører, gulv, tak, vegger, trapper, vindusruter, innedørs planter med mer Innventar og utstyr i egne lokaler, også felles-innredning, møbler, dekorasjoner, kjøkken mv
TEKNISKE ANLEGG	Utskifting av felles tekniske innretninger når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på en regningsvarende måte Driftsteknisk tilsyn (f.eks. service av filtre) Gass og trykkluft for drift av byggets tekniske anlegg Heis - Service, kontroll og alarmassistanse* ved stans Drift og vedlikehold av komfort-ventilasjonssystemer Fyringsanlegg (fyranlegg, oljetanker mv) Sanitæranlegg - ansvarsfordeling etter Husleieloven Anlegg og utstyr for brannsikring av bygget Løpende vedlikehold og kontroll av brannvernustyr Tyverialarmsystemer ("skallsikring") SD-anlegg for drift av bygg (der dette fins) Adgangskontrollsystemer, døråpnere mv. Innvendig modernisering og ombygging Eiers ansvar, men oppgraderinger inngår ikke i leien	Antenne for radio og TV Telefon og dataanlegg, alt opplegg og utstyr AV-utstyr, høytalere, sykehussignalanlegg Brukerrelatert gass- og trykkluftsystemer Spesifikke brukerrelaterte ventilasjonssystemer som edb-anlegg, kjøle-fryserom (alt unntatt komfort) Sanitæranlegg - ansvarsfordeling etter Husleieloven Brannutstyr i egne lokaler (pulverapparater o.l.) Regelmessig tilsyn og kontroll, brannrutiner/øvelser Innvendig sikring - spesialtilpassede, brukerrelaterte alarmsystemer, videovervåkingskameraer mv. Nøkler, nøkkelkort og innvendig adgangskontroll
RENGJØRING OG RENOVASJON	Utvendig: fasader, fortau, vinduer og garasjeanlegg Bortkjøring og tømning (inkl avg) av vanlig avfall, drift og leie av container/comprimator	Alt innvendig renhold. Dvs. renhold av leietakers egne lokaler, inklusive vinduer og persiener. Transport av vanlig avfall fram til container. Alt ansvar for spesialavfall, (medisinsk/smittefarlig mv.) herunder bortkjøring, tømning og vask av containere
ENERGI		Strøm/lys/varme i egne lokaler Lysstoffrør, lyspærer og lignende
ANNET	Kommunale avgifter og evt. eiendomsskatt Forsikring - bygning Brannokumentasjon, merking i hht forskrifter Felles vakthold - for bygget (der dette eksisterer) Forvaltning/administrasjon	Resepsjonstjeneste, skilting, navneplater, tavler Forsikring av inventar, utstyr, løsøre Montering og flytting av inventar og utstyr Låsing og sikkerhetsrutiner i egne lokaler Forvaltning av fremleieforhold

* Når det gjelder alarmassistanse for heiser, brann, tyveri mv. presiseres at eiers ansvarsområde omfatter utrykninger grunnet tekniske feil og reelle brann- og tyveritilfeller. Utgifter ved assistanseutrykning grunnet leietakers bruk og/eller uaktsomhet dekkes av leietaker.