

011 Bilag 3.2 - ANSVARFORDELING

Oversikten viser hvordan ansvaret for gjennomføringen av drifts- og vedlikeholdsoppgavene og kostnadene for disse tjenestene skal fordeles mellom utleier og leier i bygninger der Helse Førde HF er leietaker. Oversikten er ikke nødvendigvis fullstendig, men retningsgivende og skal blant annet gjelde teknisk infrastruktur frem til vegg/gulv/tak. I fellesarealer har utleier alt drifts- og vedlikeholdsansvar. Dette belastes leierne som fellesutgifter.

Forklaringer:

Inkludert i husleien:	Bygningsrelaterte oppgaver som er inkludert i husleien (tradisjonelle
Utleiers ansvar, leiers kostnad:	Brukertjenester som bestilles hos utleier. Leveranser som ikke foregår regelmessig eller forutsigbart, samt utvidelser og driftstilpasninger
Leiers ansvar og kostnad:	Oppgaver som leietaker selv må utføre eller bestille hos utleier/andre leverandører
Fellerareal omfatter følgende rom/anlegg:	Felles trafikkareal og andre felles funksjoner/sambruk. Kostnad fordelt etter brøk.
Kode: FDVS	F: forvaltning D:drift V: vedlikehold S: service

	Inkludert i husleien (grunnleie)	Utleiers ansvar, leiers kostnad (felleskostnader)	Leiers ansvar og kostnad	Kommentarer
1 FORVALTNINGSOPPGAVER:				
Energikostnad fellesanlegg og fellesarealer		x		Fordeles etter brøk
Energikostnad brukeres arealer			x	
Bygningsrelaterte skatter og avgifter, inkludert kommunale avgifter, renovasjon	x			Fordeles etter brøk
Forsikringer av innbo/leietakers utstyr			x	
Fakturering og kontering	x			
Systemansvar og administrasjon av nøkler og nøkkelkort		x		
Foreta sikkerhetsmessig kontroll av bygg og eiendom	x			
11 Brannvern				
Branndokumentasjon, merking iht. forskrifter	x			
Brannalarm/nøddlys, brannslukn.utstyr/anlegg iht. lov/forskrift	x			
Evakueringsøvelser			x	
Leiers lokale brannvernarbeid inkludert dokumentasjon			x	
Brukerrelatert endring som medfører flytting av installasjon		x		
Informasjon om og utstyr for brannalarm	x			
DRIFT OG VEDLIKEHOLDSOPPGAVER:				
2 Bygning				
Grunn og fundamenter, bæresystemer, yttervegger, yttertak	x			
Tak, tekking, beslag, renner og avløp	x			
Normalt vedlikehold av innervegger, og innvendige kledninger. Inkludert himlinger og gulv		x		
Brukerinitierte utskiftninger av innvendige overflater utover normalt vedlikehold		x		
Trapper, leide arealer	x			
Trapper, fellesarealer	x			
Vinduer, dører, porter etc., synlige overflater ute	x			
Vinduer, dører, porter etc., synlige overflater inne		x		
Justering av vinduer og dører som siger	x			
Innvendige persienner, rullegardiner, blanding			x	
Utvendige persienner og markiser, også de som ligger inni vinduene	x			
Dørlukker/pumper (kun dører med brannkrav)	x			
Dørlukker/pumper, andre		x		
Dørlåser/beslag	x			
Nøkler og nøkkelkort		x		
Automatiske porter og døråpnere, inkl. garasjeport	x			
Utlevering av ekstra nøkler og nøkkelkort		x		
3 VVS- tekniske anlegg				
31 Sanitær				
Vann, avløp, bunnledninger og ledningsnett	x			
Lokalt brukerstyr: porselen, armaturer, lokale vv.beredere, dusjer, WC/HCWC, servanter, tappekraner o.l	x			
Brukerinitierte utskiftninger av lokalt brukerstyr utover normalt vedlikehold		x		
Speil			x	
Filter som tilhører brukerstyr			x	
Batteri berøringsfri armatur			x	
32 Varme				
Fyranlegg, oljetanker etc, samt ledningsnett	x			Dersom aktuelt
Armaturer, utstyr, radiatorer m.m.inkl. lokalt reguleringsutstyr (termostater,	x			
Fjernvarmeanlegg med ledningsnett og vekslere	x			Dersom aktuelt
Ledningsnett	x			
34 Gass og trykkluft				
Alt brukerstyr			x	
35 Kulde				
Sentrale kjølemaskiner for komfortkøling, utstyr og ledningsnett	x			
Lokalt fordelingsutstyr	x			
Kjøle-/fryserom	x			
Kjøleskap og frysere			x	
36 Ventilasjon				
Ventilasjonsanlegg, kanaler, ventiler,filter, fellesanlegg	x			
Filterskift, anlegg lokalt	x			
4 Elkraft				
Sentralt utstyr som trafoer og tavler til vegguttak	x			
Brukerinitierte endringer på sentralt utstyr som trafoer og tavler til vegguttak		x		
Tavler og kursopplegg	x			
Nøddlys	x			
Belysningsutstyr, fastmontert allmenn belysning	x			

Belysningsutstyr, brukerinitiert løst tilleggsutstyr				X	
Utskifting av lysstoffrør innenfor leietakers areal				X	
Utskifting av lysstoffrør i fellesarealer	X				
Lysstoffrør, lyspærer, o.l. inkl. utskifting, gjelder faste installasjoner (innvendig)				X	
Elektriske varmeovner, fastmonterte. Varmekabler	X				
Kabelfremføring	X				
5 Tele og automatisering					
Kabelfremføring	X				
IKT-anlegg m/tilhørende utstyr	X				
Adgangskontroll og alarmanlegg for ytre skall/fellesarealer	X				
Adgangskontroll og alarmanlegg tilpasset leietakers behov	X			X	
Audiovisuelt utstyr (konferanseutstyr) fellesrom/møterom				X	
Audiovisuelt utstyr på leietakers areal				X	
Brukerinitierte utskiftninger/endringer i tele- og automatiseringsanlegg utenom normalt vedlikehold			X		
Drift og distribusjon av radio- og TV-kanaler/signaler	X				
Drift og vedlikehold av eksisterende antenneanlegg for radio og TV	X				
Kursoppbelegg og utstyr SD-anlegg. Automatikk for drift av bygg.	X				
6 Andre installasjoner					
Reservekraft, nødstrømsanlegg	X				
Heiser, alarm og assistanse ved driftstans	X				
7 Utomhusanlegg					
Veier og plasser: normalt drift og vedlikehold inkl. rydding/feiring/spyling/vasking, snøbrøyting, strøing samt skifting av utelys			X		Del av felleskost
Drift og vedlikehold av parkeringsanlegg	X				
Gressklipping/gartnerarbeider	X				
Planter i beholdere/kasser/potter	X				
8 Skilting					
Skilting, navneplater, anvisningstavler til leid areal/leietager				X	
Merking av parkeringsplasser og lignende.	X				
Parkering forbudt skilt på garasjeport	X				
9 Renhold og renovasjon					
Renhold av bygning utvendig, utomhusanlegg og fasader, utv. glass	X				
Renhold av innvendige fellesarealer, inkl. innv. glass og persienner			X		fordelt etter brøk
Daglig, tradisjonelt renhold hos leier, inkl. innv. glass og persienner				X	
Utskifting på fellesareal	X				Dispensere o.l.
Renovasjon spesialavfall				X	
Renovasjon husholdningsavfall	X				
10 Brann					
Tilsyn og utskifting brannvernustyr iht. til lovkrav	X				
11 Service / Brukertjenester					
Inventar/hyller installert for eller av bruker, herunder møbler, speil, gardinstenger, bilder og lignende				X	
Ominnredninger				X	Jf. ordlyd i leieavtalen
Medisinsk spesialinnredning og brukerstyr installert for eller av bruker				X	
Hærverk og innbrudd skader utvendig på bygg og innvendige fellesarealer	X				
Hærverk og innbrudd, skader innvendig bygg, møbler og utstyr				X	
Ruter, skader som skyldes leiers forhold/ansvar			X		
Ruter, skader som ikke skyldes leiers forhold/ansvar	X				
Flagg og flagging på offentlige dager				X	