
OSLO LUFTHAVN

TILBUDSNR.: 26/04282

LEIEKONTRAKT FORRETNINGSVIRKSOMHET INNENFOR SERVERING

UNDERBILAG A2: ROM- OG
FUNKSJONSPROGRAM

INNHALDSFORTEGNELSE

GENERELT	3
OVERORDNET OM BYGNINGSMESSIGE OG TENISKE FORHOLD	4
LEIEKONTRAKT OSL SERVERING 1.1.....	5
Konsept: Servering OSL Servering 1.1 GM.TO-300-204.1	5

GENERELT

Det kommersielle arealet som stilles til disposisjon kan bestå av ett eller flere rom med unike romnummer (det enkelte romnummer behøver ikke utgjøre et fysisk rom). Den innledende beskrivelsen gjelder som en generell beskrivelse av det kommersielle arealet.

Ved eventuell konflikt mellom andre beskrivelser av dette arealet andre steder i tilbudsgrunnlaget og dette romfunksjonsprogrammet har beskrivelsen i romfunksjonsprogrammet forrang mht. Utleier sine bygningsmessige og tekniske leveranser.

Der det for kommersielle arealer fremgår av leietakers beskrivelser og illustrasjoner i tilbudet fremgår at det vil være behov for fremføring av teknisk infrastruktur til Leieobjektets grense, så vil dette leveres frem til, eller i nærhet av, Leieobjektet, slik dette er beskrevet i «Matrise grensesnitt for arbeider ved kommersielle arealer» (se vedlegg A2 med underbilag). Dette dersom slik teknisk infrastruktur ikke allerede er ført frem til Leieobjektet. Flytting av allerede fremført infrastruktur grunnet Leietakers endring av Leieobjektet eller endret virksomhet i Leieobjektet, dersom leietaker har behov for økt kapasitet mv. besørges av Utleier, men bekostes av Leietaker. Grensesnittmatrisen viser også øvrige arbeider som bekostes av Leietaker, men som må utføres av Utleier, samt arbeider som Leietaker selv kan både prosjektere og utføre og bekoste i Leieobjektet.

Ved prosjektering av endringer i romutførelse eller ved videreføring av eksisterende virksomhet og/eller videreføring av eksisterende innredning og installasjoner mv., må Leietaker påregne krav og/eller føringer hva gjelder brannstrategi så vel som øvrige tekniske krav for utforming av arealene. Det understrekes at Leietaker til enhver tid er ansvarlig for at innredning og tekniske installasjoner mv. i arealene tilfredsstiller offentligrettslige krav og/eller andre særlige krav stilt av Utleier for arealene, se nærmere informasjon i Leiekontrakten med vedlegg. Se for øvrig også Leiekontraktens punkt 26.4 for nærmere informasjon om de styrende dokumenter. For informasjon og innlogging i databasen, se tilbudsforespørselen punkt 2.3.

Dersom Leietaker ønsker å overta/videreføre eksisterende virksomhet, innredning, installasjoner, tilpasninger mv. fra tidligere leietaker, krever dette særskilt avtale mellom tidligere leietaker og Leietaker (på Avinors standard mal for dette). Merk at slik eventuell videreføring/gjenbruk innebærer utvidet ansvar og risiko for Leietaker. Blant annet overtar Leietaker ansvar for vedlikehold, utbedringer, utskifting og tilbake stilling, og Leietaker er fullt ut forpliktet iht. Leiekontrakten, derunder blant annet hva gjelder å levere avtalt konsept, innredning, installasjoner mv. Og Leietaker må både ved etablering og i kontraktperioden oppfylle oppdaterte og gjeldende krav og føringer (dv. både offentligrettslige krav, krav i leiekontrakten og styrende dokumenter, samt ev. øvrige krav som gjelder for den aktuelle lufthavnen). Se nærmere Leiekontrakten Vedlegg A punkt 1.

Grunnutførsel omfatter standard teknisk og bygningsmessig utførelse som ellers i terminalen og som følger leieobjektet ved overtakelse. Dette inkluderer nødvendige installasjoner og overflater som er tilpasset byggets generelle standard, men ikke spesifikt tilpasset leietakers virksomhet.

OVERORDNET OM BYGNINGSMESSIGE OG TEKNISKE FORHOLD

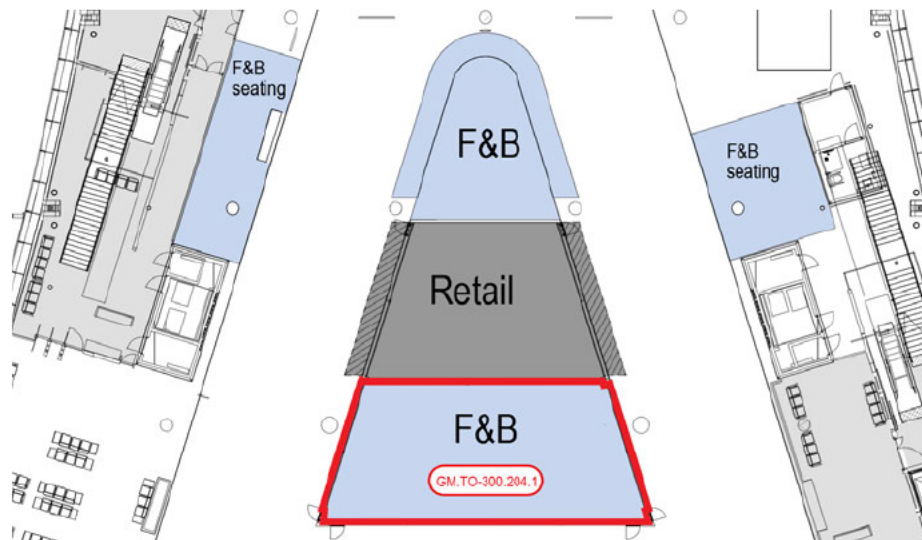
El og IKT	
Strømforsyning	Fordelerskap er ikke inkludert. I den grad fordelerskap er vist på bilder/tegninger mv., er dette kun for å indikere plassering av tilførselskabel for strøm i arealene. Avinor innestår ikke for at plasseringen vist på bilder/tegninger er korrekt, og hvis plassering er viktig må dette verifiseres av Leietaker. Eventuell flytting av tilførselskabel krever samtykke fra Avinor, og kostnader forbundet med dette må dekkes av leietaker.
Brannalarm	Grunnutførelse følger leieobjektet. Tilpasning til leietakers innredning/himling og behov leveres av Utleier, men er leietakers kostnad.
Nødllys (lede- og markeringslys)	Grunnutførelse følger leieobjektet. Tilpasning til leietakers innredning/himling og behov leveres av Utleier, men er leietakers kostnad.
Talevarsling	Grunnutførelse følger leieobjektet. Tilpasning til leietakers innredning/himling og behov leveres av Utleier, men er leietakers kostnad.
IT -tjenester	Grunnutførelse følger leieobjektet. Tilpasning er leietakers kostnad. IT-tjenester bestilles av Avinor IT Partner iht. gjeldende prosedyrer.
Belysning	Grunnbelysning følger leieobjektet. All endring av grunnbelysning leveres av utleier, men er leietakers kostnad. All kommersiell belysning utføres og bekostes av Leietaker.
VVS, Vann og avløp	
Vann/avløp	I den grad plassering av vann/avløp er vist på bilder/tegninger mv., er dette kun for å indikere plassering av tilkobling for vann/avløp i arealene. Avinor innestår ikke for at plasseringen vist på bilder/tegninger er korrekt, og hvis plassering er viktig må dette verifiseres av Leietaker. Eventuell flytting av tilkobling for vann/avløp krever samtykke fra Avinor, og kostnader forbundet med dette må dekkes av leietaker
Sprinkling	Grunnsprinkling følger leieobjektet. Tilpasning til leietakers innredning/himling og behov leveres av Utleier, men er leietakers kostnad.
VVS, Varme, kjøling og ventilasjon	
Oppvarming	Grunnoppvarming følger leieobjektet. Leietaker må selv bekoste tilleggsoppvarming hvis nødvendig.
Kjøling	Grunnleggende kjølebehov er ivaretatt som i terminalen for øvrig. Ved behov for ytterligere kjøling er leietaker selv ansvarlig for å prosjektere og levere kjøleutstyr.
Tilluft	Via eksisterende tilluftsventiler i himling og/eller via eksisterende ventilasjonsdoner i fellesområder. Leietaker er ansvarlig for evt. tilpasninger på kanal distribusjonsnett og fordelingsutstyr som følge av leietakerleveranser og/eller Leietakers behov.

LEIEKONTRAKT OSL SERVERING 1.1

Konsept: Servering | OSL Servering 1.1 | GM.TO-300-204.1

Lufthavn ICAO	ENGM
Lufthavn navn	Oslo lufthavn
Areal ID	GM.TO-300-204.1
Plassering	Avgang flyside, 2. etg.
Dato (revisjon)	17.06.2026
Sum areal (m ²)	146,0

Generelt	Tilgang til personaltoalett: Felles ansatt toaletter.
----------	---

Fotavtrykk leieareal * Tegning er ikke målsatt, og kun medtatt for å gi en overordnet forståelse av arealenes utforming. Avvik kan forekomme.	
Himlingstype Himlings høyde fra gulv til himling	Åpen himling med bæregrid for kommersiell belysning, terminalens himling som perforerte metallplater ligger ovenfor butikkareal Høyde til himling: 4700mm
Bygningsmessige forhold	
Gulv	Gulvtype: Fauske marmor og installasjonsgulv Det vises til IFC-filen GM.TO-300-204.1. Det presiseres at beskrivelsen av gulvtype i tekst her går foran informasjon i IFC-filen.
Vegger	Se tegning for overflatebehandlingsskjema, hvor de ulike veggene er nummerert. Veggtype/overflatebehandling er som følger:

	Vegg 1: Gipsvegg, sparklet og klar for leietakers maling. Vegg 2: Åpent mot pulikumsareal Matrialliste: Gips Det vises til IFC-filen GM.TO-300-204.1. Det presiseres at beskrivelsen av veggtype i tekst her går foran informasjon i IFC-filen.
Bæresøyler	Bæresøyler er av plassstøpt betong og/eller stål. Det er ikke tillatt med innfesting i søyler uten tilatelse fra utleier. Maling er ikke tillatt uten tillatelse fra Utleier.
Innredning	Avinor leverer ikke innredning.
Avstenging mot terminal	Ja Type avstenging: 8 x rullegitter Tilstand: Brukt Leietaker er ansvarlig for service og vedlikehold i leieperioden. Leietaker gjør egne avtaler om service og vedlikehold. Avstand til rullegitter: Leietaker skal ikke montere fast innredning eller installasjoner for nære rullegitter. Det må være tilstrekkelig fri tilgang for service og vedlikehold, i henhold til Avinors krav, se styrende dokumentasjoner.
Dører	Ingen
Brannceller	Avinor leverer ikke brannceller i leiearealet. Krav til brannceller vil være avhengig av hvilke funksjoner som inngår i leieobjektet, for eksempel kjøkken. I den grad tegninger/bilder viser brannceller, så er dette utelukkende ment for å illustrere hvor tidligere leietakere har eller har hatt egne brannceller, og ikke et uttrykk for hva Avinor leverer ved leieforholdets start.
Spesielle forhold	Arealet benyttes i dag til et kiosk-konsept. Fasaden leveres "as is", slik den fremstår i dag, inkludert belysningsgrid over fasaden og 8 stk. rullegitter. Leietaker kan gjøre endringer for egen regning. Dersom leietaker gjør endringer på fasade, belysningsgrid, rullegitter eller tilhørende installasjoner i leieperioden, er leietaker ansvarlig for å tilbakestille disse ved fraflytting/avtaleslutt, med mindre annet er skriftlig avtalt med Avinor. 2 x digitale pyloner.
Restriksjoner	Tilkomst til teknisk sjakt for OSL drift via leieareal må alltid være tilgjengelig. Ventilasjonsson i leieareal. 2 tekniske rom midt i leiearealet. Rømningsvei til trappehus må hensyntas i innretningsplan. Tilkomst til revsjonsluke til installasjonsgulv og til tekniske rom fra butikkarealet for Driftsorganisasjon OSL. Det er ikke mulig med innfesting av kommersiell belysning eller annen elementer i terminalens hovedtak.
Vannmåler	Inkludert eksisterende vannmåler på varmt og kaldt vann: Nei

Vann inn	Ja Hvis ja, leveres vannledninger frem til grensen til leieobjektet.
Avløp ut	Ja Hvis ja, leveres hoved avløpsledning frem til fotavtrykk under dekke for leieobjektet.
Fettutskiller	Mulighet til tilkobling til eksisterende fettutskiller: Ja
Tilkobling til øltankrom	Mulighet til tilkobling til eksisterende øltankrom. Nei
Avtrekk	Mulighet til tilkobling til eksisterende felles avtrekk. Ja, Kapasitet: 300m³/h. Ved behov for økt avtrekkskapasitet, inkludert eventuell oppdimensjonering av kanalnett, vifter eller annet teknisk utstyr, skal dette bekostes av leietaker.
Strøm inn	Eksisterende underfordeling: Ja Hvis underfordeling(er), underfordelingsnummer(e): Ja, +TI=436.315 Inkludert eksisterende strømmåler: Ja. Eies av Avinor +TI=436.315 – EH0102 • Spenning: 400V • Hovedbryter: 100A • Tilgjengelig effekt: TBD Ved behov for økt effekt med tilhørende økt kabeldimensjon må det bekostes av leietaker.
FIDS skjermer (Flight Information Display System)	Nei
Fotodokumentasjon viser dagens konsept og innredning	Viser dagens situasjon. Det gir ingen forpliktelse om leveranse som vist på bildet, bildene er kun ment til illustrasjon for å vise eksisterende leietakers bruk av arealet. 