

Vedlegg 11 – Ansvarsfordeling FDVS

Drift- og vedlikeholdsoppgave	Forklarende tekst	Utleiers (OBF) ansvar og kostnad	Leiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar, leiers kostnad
Utvendig tilsyn, service, drift			Direkte driftsutgifter (dekkes av tjenesteyter)	Brukeravhengige driftsutgifter (dekkes av Sykehjemsetaten via husleie og betaling FDV til Oslobygg)
Snøbrøyting og strøing av atkomstveier og parkeringsplasser (inkl. evt. bortkjøring)				X
Kosting og rengjøring av atkomstveier og parkeringsplasser				X
Fylling av strøsand (i kasser)				X
Klipping av plener, busker/hekker og trær som er på eiendommen ved kontraktsinngåelse, eller som er plantet av utleier				X
Planter i beholdere, kasser eller potter, sansehager, prydbed, grønnsakshager og anlegg anlagt av leier			X	
Merking av P-plasser og lignende				X
Fjerning av løv med bortkjøring, rensing av sluk på tak og nedløp. Snøfangere				X
Daglig visuell kontroll av uteområde			X	
Utvendige askebegre (anskaffelse og tømming)			X	
Fjerning av tagging/graffiti	Inkl. hærverk		X	
Skader etter innbrudd/tyveri	Inkl. inngangsdører, låser, vinduer ol.		X	
Tekniske anlegg				
Heis, alarm og assistanse ved driftsstans				X
Utrykninger på grunn av feilbruk	Stans pga. brukerfeil		X	
Fyringsanlegg, oljetanker, sentralstyrt radioator, m.v (se energi)				X
Anlegg for gass og trykkluft for drift av byggets tekniske anlegg	F. eks gassovner.			X
Anlegg for gass og trykkluft som skyldes brukerbehov	O ₂		X	

Kjøling som skyldes brukerbehov	Kalde rom over 0 grader – avfallsrom, morsrom, medisinrom, vaskeri og matlager. Kalde rom under 0 grader - matlager		X	
Ventilasjonsanlegg, kjøleanlegg og filter knyttet til bygningsdriften	Omfatter kanaler i bygg spesifikt for bygningsdriften. Gjelder IKKE ventilasjon knyttet til brukerrelatert virksomhet, som f. eks medisinavsug, kanalnett/ventilasjon for røykerom, vaskeri og kantine. Gjelder også komfortkjøling utover byggets primære ventilasjon. Omfatter også aggregater.			X
Luftbehandlingsutstyr; løst utstyr av brukerhensyn	Gitre, lufteretter, ventiler, dyser for virksomhet, f. eks. røykerom med egne filter og ventiler, deler for kjøledisker og kantine.		X	
Automatiske porter og døråpnere	Gjerder, porter og bommer, f. eks rullegitter til kantine og resepsjon			X
Spesialutstyr/-innredning installert for eller av bruker	For eksempel utstyr for tannlege, frisør, fotpleier, personløftere med alt utstyr inkl. skinner og føringsveier.		X	
Installasjon av vannmåler				X
Start/stopp vannbåren varme, service radiatorer, etc.	Tømming og igangsetting av radiatorer			X
Utskifting av fast sanitær (vask, toaletter, dusj) når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde				X
Adgangskontrollsystem	Innvendig og utvending adgangskontrollsystem med kurser, sentraler og programvare,		X	

	kortlesere og kodepaneler.			
Fettutskiller	Inkl. oljeutskiller, jf. punkt om driftsutgifter i kontrakten. Omfatter kommer og tanker for tekniske installasjoner.		X	
Nøkler og nøkkelkort			X	
Tyverialarm/vakthold	Tyverialarm med kurser, sentraler, detektorer, videoovervåking og alarmorgan. OBY har ansvar for forbikoblere og nødåpnere av dører som følge av behov for rømning og brann.		X	
AV-utstyr	Omfatter bl.a talevarslingsanlegg med kurser, forsterkere, lydkilder, mikrofoner og høyttalere m.m		X	
Telefon/dataanlegg, alt opplegg og utstyr	Systemer for telefoni, omfatter hustelefonsentraler med kurser, sentralutstyr og terminalutstyr.		X	
Sykesignal	Sykesignalanlegg med kurser og sentralutstyr, sykesignalanlegg med utstyr for anrop, tilstedemarkering, anropsvisning m.v		X	
Høyttalere			X	
Nødstrømsaggregat			X	
SD-anlegg drift av bygg	Service- og driftanlegg			X
Antenne for radio og TV, sprednett	Omfatter ansvar for antenner og dekodere. Utleier har ansvar for kabling og RJ45 boksene.		X	
Elektriske ledninger <u>fram til og med</u> stikkontakt				X
Elektriske ledninger og innretninger <u>fra</u> stikkontakt (inkl. skjult anlegg) elektriske kontakter og brytere.	F. eks frittstående lamper, ladere til personløftere, TV'er, vaskemaskin og pasientsenger.		X	
Fastmonterte panelovner og fastmontert armatur	Belysning beboerrom, kontorer,			X

	fellesområder og utendørs belysning. OBY har ansvar for belysning i tekniske rom og belysning i anlegg som heis.			
Panelovner og armatur i stikkontakter	F. eks frittstående varmeovner og lamper		X	
Brann				
Brannalarm, nød/ledelys, brannslukningsutstyr – regelmessig tilsyn og kontroll			X	
Brannalarm, nød/ledelys, brannslukningsutstyr, røykluker – årlig tilsyn og kontroll	Ekstern kontroll av sprinkleranlegg, brannalarmanlegg etc.			X
Brannalarm, nød/ledelys, brannslukningsutstyr, røykluker – reparasjon og utbedringer	Reperasjon/installasjon for manuell brannslukking med vann, pulver og sprinkleranlegg.	X		
Offentlige skatter/avgifter				
Eiendomsskatt		X		
Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon feieavgift, heisavgift, m.v.)		X		
Alle fremtidige offentlige avgifter som pålegges		X		
Rengjøring				
Alt renhold	Inkludert vinduer (innvendig og utvendig utover årlig vask), glass, overlys, røykluker, persiennner og solavskjerming (innvendig og utvendig), lofilter til vaskeri.		X	
Hovedrenhold	Grundig nedvask av arealene slik at daglig renhold vedlikeholder kvaliteten frem til neste hovedrengjøring		X	
Rengjøring av tekniske rom				X
Rengjøring av kanaler og sjakter (innvendig)				X
Periodisk fasadevask	OBF skal iht. kontrakt med SYE vaske vinduer utvendig 1 gang i året.			X

Rengjøring av søppelbeholdere/søppelrom				X
Renovasjon				
Renovasjon dekket av kommunale avgifter	Restavfall	X		
Renovasjon transport av avfall til hovedcontainer/avfallsanlegg	Fra f. eks avdeling eller postkjøkken til søppelrom		X	
Renovasjon transport fra hovedcontainer/avfallsanlegg	Henting av søppel der dette inngår som en del av kommunale avgifter/ordinært avfall.			X
Avfallsbehandling spesialavfall og produksjonsavfall	F. eks glass, metall, smitteavfall.		X	
Papircontainer, anskaffelse og tømming	Der dette inngår som en del av kommunale avgifter/ordinært avfall.			X
Energi				
Strøm/olje/varme egne lokaler			X	
Lysstoffrør, lyspærer o.l i egne lokaler			X	
Skifte av lyspærer i utebelysning				X
Diverse				
Skilting: navneplater, anvisningstavler (innvendig)			X	
Skilting (utvendig)			X	
Svømmebasseng				X
Reaksjoner ved feilparkering			X	
Innvendige planter og grøntanlegg			X	
Brus- og kaffeautomater m.v			X	
Flagging			X	
Låsing og sikkerhetsrutiner i egne lokaler			X	
Utrydding av skadedyr og utøy				X
Montering og flytting av inventar og utstyr			X	