

OSLO KOMMUNE
Sykehjemsetaten

Forvaltnings-, drifts-, vedlikeholds- og
serviceavtale
(Driftsavtalen)

mellom

Oslo kommune

og

HSV Drift AS

Innholdsfortegnelse

1 Bakgrunn og formål	3
2 Drift og vedlikehold av Leieobjektet.....	3
3 Definisjoner	3
4 Varighet	3
5 Oppgavefordelingen - fordeling av ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og servicetjenester	3
6 Generelle krav til Drifters utførelse av forvaltning, drifts- og vedlikeholdsoppgavene	4
7 Vederlag: FDVS-kost	4
8 Nye ytelser	5
9 Reklamasjonsfrist.....	5
10 Manglende oppfyllelse av FDVS-ansvaret	5
10.1 Reduksjon av vederlaget ved mangler	5
10.1.1 Fradrag for driftsstandard og utbedring av mangler	5
10.1.2 Fradrag for manglende tilgjengelighet	6
10.1.3 Utbedringstid	6
10.1.4 Beregning av fradrag	6
10.2 Drifters erstatningsansvar	7
10.3 Utbedring på Drifters regning.....	7
10.4 Bruk av Leieobjektet – Leietakers erstatningsansvar	7
10.5 Heving av avtalen	7
11 Overvåking, rapportering og håndtering av vedlikeholdsetterslep.....	8
11.1 Generelt	8
11.2 Risiko og ansvar for Leieobjektets energiforbruk.....	8
12 Forsikring	9
13 Samarbeid.....	9
14 Sikkerhetsstillelse – opprettelse av vedlikeholdsfond	9
15 Overdragelse av avtalen	10
16 Krav til lovlig arbeidskraft, gjengs lønn og arbeidsvilkår for arbeidstakere	10
17 Tvister	10
18 Underskrift.....	10
19 Vedlegg	11
Vedlegg 1: Beskrivelsen av Leieobjektet	11
Vedlegg 2: Ansvarsmatrise for FDVS	11

1 Bakgrunn og formål

Oslo kommune ("Leietaker") inviterte i november 2012 til konkurranse om tildeling av avtaler i OPS-prosjekt for sykehjem i Henrik Sørensens vei ("OPS-prosjektet").

HSV Bygg KS u.s. (selskap eid av Backe Prosjekt AS org.nr. 994 171 658) vant konkurransen. HSV Drift AS u.s. ("Drifter") skal drifte og vedlikeholde Leieobjektet i leieperioden.

Drifter skal i henhold til Driftsavtalen være ansvarlig for FDVS av Leieobjektet i leieperioden, og være ansvarlig for eventuelle mangler ved Leieobjektet som oppdages ved Overtagelse eller som oppstår i leieperioden.

2 Drift og vedlikehold av Leieobjektet

Drifter påtar seg FDVS slik det er definert i leieavtalen mellom Utleier og Leietaker ("Leieavtalen"), i henhold til vilkårene i denne avtale (Driftsavtalen). Beskrivelsen av Leieobjektet er vedlagt Driftsavtalen som **vedlegg 1**.

3 Definisjoner

I denne Driftsavtalen gjelder følgende definisjoner:

- FDVS betyr forvaltning, drift, vedlikehold og service av Leieobjektet.
- Driftsavtalen betyr denne avtalen om FDVS med vedlegg.
- Driftsperiode betyr den periode som fremgår av punkt 4.
- Nye ytelser betyr de ytelser som avtales etter punkt 8.

4 Varighet

Drifter påtar seg FDVS ansvar i henhold til Driftsavtalen i en periode som tilsvarer leietiden i Leieavtalen.

Dersom leieavtalen forlenges skal vederlaget for ytelsene i Driftsavtalen reforhandles mellom partene. Senest 24 måneder før utløp av 30- års leieperiode skal vederlaget for FDVS ytelser for neste leieperiode avtales mellom partene.

5 Oppgavefordelingen - fordeling av ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og servicetjenester

Partenes fordeling av ansvar for FDVS i Driftsperioden fremgår av FDVS -ansvarsmatrise som er inntatt i **Vedlegg 2**.

Utover faste FDVS tjenester av Leieobjektet skal Drifter ha kapasitet til å yte variable servicetjenester i et omfang på inntil 10 timer pr uke, i året etter bestilling fra Leietaker. Dersom Leietaker finner det hensiktsmessig kan omfanget av servicetjenester reguleres (reduseres/økes) i leieperioden. Servicetjenestene skal utføres for:

kr 600,- pr. time eks. mva.

Honorar for servicetjenester kommer i tillegg til faste FDVS tjenester og fakturering skal foretas etterskuddsvis per måned basert på faktisk dokumentert timeforbruk.

Tilbudt timepris for variable servicetjenester forutsetter utførelse innenfor normal arbeidstid av Leieobjektets vaktmester. Dersom servicetjenester foretas av andre enn vaktmester, skal ytelsene honoreres etter dokumenterbare kostnader tillagt 5 % administrasjonskostnader.

6 Generelle krav til Drifters utførelse av forvaltning, drifts- og vedlikeholdsuppgavene

FDVS skal utføres slik at Leieobjektet til enhver tid holdes i god stand, og med samme kvalitet som ved oppføring av bygget, dog aksepteres alminnelig slit og elde forutsatt at det er gjennomført normale vedlikeholdsintervaller. Leieobjektet skal ved endt leieperiode (30/40 år) i henhold til "NS-3424 – Tilstandsanalyse av byggverk" holde Tilstandsgrad 1 (TG 1) Kravet til TG 1 er knytte opp til Leieobjektet som helhet. Leietaker vil akseptere avvik fra TG 1 på enkeltvis bygningsdeler eller lignende. Bygningsdeler eller lignende som ikke på et gitt tidspunkt i leieperioden tilfredsstiller TG 1, skal inngå i en vedlikeholdsplan, samt at alle bygningsdeler skal ha tilfredsstillende funksjonell kvalitet i tiden frem til planlagt vedlikehold Vedlikeholdsplaner skal jevnlig revideres for å kunne fange opp uforutsette situasjoner.

FDVS omfatter periodiske utskiftninger for å opprettholde nevnte standard, herunder skal det blant annet utføres FDVS som sørger for at den opprinnelige funksjon ved bygget opprettholdes og at offentligrettslige krav er oppfylt. Alt arbeid som Drifter skal utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

Drifter er ansvarlig for FDVS, dersom de valgte materialer ikke tåler normal bruk i perioden mellom vedlikeholdsintervallene.

Ominnredning/endringsarbeider som Leietaker krever, i henhold til Leieavtalens pkt 12, 1. ledd, innebærer ingen endring i vedlikeholdsansvaret for Drifter. Dersom endringen får vedlikeholdsmessige konsekvenser, med økte vedlikeholdskostnader, kan Drifter kreve økning av vederlaget. Drifters skal i et slikt tilfelle varsle Leietaker skriftlig uten ugrunnet opphold om endringen i kostnader. Drifter skal dokumentere en eventuell økning av vedlikeholdskostnadene. Dersom kostnadskonsekvensen ikke varsles innen ugrunnet opphold mister Drifter retten til å kreve justering av FDVS-kost som følge av endringen. Drifter kan ikke kreve økning i FDVS-kost før partene er enige om endringen. Tvist om fastsettelse av endrede FDVS-kost skal løses i henhold til Driftsavtalens pkt 17.

Leietaker plikter å gi Drifter adgang til Leieobjektet i arbeidstiden alle dager, for inspeksjon og gjennomføring av FDVS. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Leieobjektet, har Drifter rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet. Drifter disponerer egen nøkkel som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller.

7 Vederlag: FDVS-kost

Drifters vederlag for ytelser etter Driftsavtalen som skal betales av Leietaker etter ansvarsmatrise i Vedlegg 2, består av et årlig avtalt fast vederlag utbetalt gjennom Leietiden, jfr. punkt 4. Med vederlag menes årlig avtalt fast FDVS-kost.

For Drifters ytelser iht. bilag 1, kolonne "Drifters ansvar og kostnad", betales et årlig fast vederlag med kr.7.600.000,- eks mva.

Vederlaget betales forskuddsvis i like store terminer med forfall hver 01.01., 01.04., 01.07. og 01.10. Forfall for første termin inntreffer 14 dager etter overtakelse av Leieobjektet, med et beløp som tilsvarer gjenværende del av inneværende kvartal regnet fra overtakelse.

Drifts- og vedlikeholdsavtale

Vederlaget skal reguleres årlig med økningen i indeksene på følgende måte:

1. 40% SSB Lønnsstatistikk, ansatte i forretningsmessige tjenesteyting, rengjøringsvirksomhet
2. 40% SSB Lønnsstatistikk, ansatte i bygge og anleggsvirksomhet, Bygge og anleggsvirksomhet i alt
3. 20% SSB byggekostnadsindeks, rørleggerarbeid i kontor og forretningsbygg.

Endringen beregnes med utgangspunkt i indeksen den 15. i måneden før overtakelse i henhold til Leieavtalen finner sted, fram til indeksen den 15.10. året før reguleringen finner sted. Første gang regulering finner sted 1. januar 2017.

Timepris for servicetjenester skal reguleres med økningen i Statistisk Sentralbyrås lønnsindeks for bygge- og anleggsarbeid med utgangspunkt i indeksen for året overtakelse i henhold til Leieavtalen finner sted.

I tillegg til vederlaget faktureres ytelsene i henhold til Bilag 2, kolonnene "Drifters ansvar - leietakers kostnad" fra Drifter eller aktuelle leverandører til Leietaker.

Faktisk nivå på det faste årlige vederlaget kan variere avhengig av Drifters oppfyllelse av sine forpliktelser etter Driftsavtalen, se spesielt punkt 10. Det kan gjøres fradrag i 100 % av den kvartalsvise FDVS-kost. Eventuell avregning/tilpasning for mangler (se pkt. 9 og 10) i forhold til gjeldende kvartal, skal foretas ved pro & contra oppgjør for neste kvartal.

8 Nye ytelser

Leietaker har rett til å pålegge Drifter nye eller endrede ytelser i Driftsperioden ("Nye Ytelser"). Nye Ytelser må stå i sammenheng med Driftsavtalens øvrige ytelser, og ikke overstige 20 % av avtalt årlig fast FDVS-kost.

Uavhengig av om Leietaker gir pålegg om Ny Ytelse eller om Drifter anbefaler en Ny Ytelse, skal Drifter snarest gi Leietaker et skriftlig tilbud med hensyn til Ny Ytelse. Slik tilbud skal redegjøre for den Nye Ytelsen og inneholde samtlige vilkår for den Nye Ytelsen, herunder prisvilkår og tid for igangsettelse. Prisingen av Ny ytelse skal baseres på prisnivået for eksisterende FDVS ytelser justert for pris- og markedsutvikling for den aktuelle Nye Ytelsen

Leietaker er ikke forpliktet til å akseptere tilbud fra Drifter vedrørende den Nye Ytelsen. Leietaker har i så fall rett til å bestille den Nye Ytelsen av andre leverandører. Drifter kan for dette formål også utarbeide særskilt prisliste for standard tilleggsleveranser.

Dersom partene blir enige om en Ny Ytelse, skal den Nye Ytelsen spesifiseres i en ny ansvarsmatrise, jfr. punkt 5.

9 Reklamasjonsfrist

Leietaker skal reklamere innen rimelig tid for feil og mangler ved Leieobjektet.

10 Manglende oppfyllelse av FDVS-ansvaret

10.1 Reduksjon av vederlaget ved mangler

10.1.1 Fradrag for driftsstandard og utbedring av mangler

Reduksjon av fast vederlag for mangelfull FDVS (Fradrag for driftsstandard) skal sikre at FDVS av Leieobjektet holder avtalt standard gjennom hele Driftsperioden.



Fradrag for driftsstandard beregnes ut fra reaksjonstid fra når manglende FDVS påpekes, til Drifter påbegynner tilstrekkelig avhjelpende tiltak, jf. pkt 10.1.3 Utbedringstid. Hvis Drifter ikke har påbegynt tilstrekkelig avhjelpende tiltak innen Utbedringstiden, og mangelen ikke er utbedret innen rimelig tid, skal fradrag i vederlaget beregnes i henhold til pkt 10.1.4.

Mangler som avdekkes ved overtagelse iht. pkt. 9 eller som oppstår i Driftsperioden skal utbedres av Drifter vederlagsfritt.

10.1.2 Fradrag for manglende tilgjengelighet

Fradrag i vederlaget for manglende tilgjengelighet skal besørge at Drifter ivaretar Leieobjektet på en slik måte at det er tilgjengelig til avtalte tider og til avtalte formål, d.v.s. at det tilfredsstiller de avtalte funksjonskrav. Med funksjonskrav menes at Leieobjektet skal kunne yte de bruksfunksjoner som er spesifisert i Beskrivelsen av Leieobjektet, **Vedlegg 1** til Driftsavtalen.

Manglende tilgjengelighet foreligger dersom Leieobjektet:

- ikke oppfyller leveransekravene i forhold til miljø, inneklima og infrastruktur (varme, luft, vann, avløp, etc.),
- ikke overholder krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø og andre lovpålagte bestemmelser, eller
- at fast inventar i henhold til Driftsavtalen ikke er til stede og fungerer.

10.1.3 Utbedringstid

Drifter har tilsyn med Leieobjektet og skal i utgangspunktet selv på eget initiativ rette feil/mangler ved Leieobjektet.

Ved mottak av melding om mangler fra Leietaker skal Drifter iverksette tilstrekkelig feilavhjelpende tiltak innenfor rimelig tid. Leietaker skal melde fra om feil til Drifters representant.

Et tiltak regnes som påbegynt når kvalifisert personell er ankommet Leieobjektet for å utføre tiltakene eller har dokumentert iverksettelse av egnede tiltak.

Mangler som fører til manglende tilgjengelighet skal også utbedres innen rimelig tid, men likevel slik at

- mangler som kan medføre fare for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø og/eller
- mangler som kan medføre stengning av Leieobjektet, eller deler av denne eller dens funksjoner som er viktige for driften

krever umiddelbare tiltak/utbedring. Tiltak for å sikre personsikkerheten prioriteres fremfor utbedringstiltak av teknisk karakter.

Mangler ved tekniske anlegg skal også prioriteres slik at driften sikres.

10.1.4 Beregning av fradrag

Ved fysiske mangler og mangler ved drift og vedlikehold (pkt 10.1.1) og/eller manglende tilgjengelighet (pkt 10.1.2) reduseres Drifters faste vederlag forholdsmessig. Inntil mangelen er utbedret har Leietaker krav på reduksjon av Drifters faste vederlag, beregnet enten i forhold til den del av totalarealet som ikke kan brukes og tidsrommet arealet er utilgjengelig, eller i forhold til den innretning/mangelfulle forhold som ikke fungerer i henhold til forutsetningene er utbedret, eller i forhold til den kostnad som påløper for å få mangelen rettet.

Reduksjon av vederlaget kan ikke kreves for mangler som ikke hindrer at Leieobjektet kan brukes i henhold til forutsetningene, dersom mangelen utbedres innen rimelig tid. Reduksjon kan heller ikke foretas på grunn av uvesentlig utilgjengelighet som følge av planlagt utskiftning og vedlikehold. Drifter plikter å tilrettelegge for at planlagt utskiftning og vedlikehold utføres slik at det minst mulig grad hindrer aktivitetene i Leieobjektet. Reduksjon i vederlaget kan under enhver omstendighet kreves for mangler som skyldes mangelfullt eller manglende vedlikehold av Leieobjektet, herunder krav til gjennomføring av alminnelige vedlikeholdsintervaller og periodiske utskiftninger.

Gjentatte mangler kan medføre en reduksjon av vederlaget som reflekterer mangelens funksjonsmessige betydning og antall ganger samme mangel har påløpt. Vederlagets størrelse fastsettes mellom Leietaker og Drifter i et samarbeidsmøte. Fradrag for gjentakelse erstatter i så fall det aktuelle Fradrag for tilgjengelighet eller Fradrag for driftsstandard.

Manglende tilgjengelighet som følge av planlagt utskiftning og vedlikehold danner ikke grunnlag for reduksjon i vederlaget. Utskiftninger og vedlikehold som får betydning for Leietakers virksomhet skal planlegges og gjennomføres etter særskilt avtale med Leietaker.

10.2 Drifters erstatningsansvar

Drifter er i tillegg erstatningsansvarlig for det direkte økonomiske tap Leietaker påføres som følge av mangler ved Leieobjektet slik som blant annet utgifter til erstatningslokaler i den perioden hele eller deler av Leieobjektet ikke kan tas i bruk/brukes, herunder forsinket Overtakelse av Leieobjektet.

I tillegg er Drifter økonomisk ansvarlig for eventuelle og dokumenterte innteksttap som Leietaker påføres som følge av redusert tilgang til Leieobjektet. Gjelder både for omfang av areal, funksjoner og tid. Forutsetning for slike krav er at ansvaret for redusert tilgang ikke på noen måte kan tilskrives Leietaker

10.3 Utbedring på Drifters regning

Ved påviste mangler ved Leieobjektet kan Leietaker etter skriftlig varsel med rimelig frist for retting/utbedring igangsette retting/utbedring på Drifters regning. Leietaker kan kreve alle utgifter til retting eller utbedring dekket av Drifter, inklusive kostnader til konstatering av årsak til mangelen. Det samme gjelder kostnader til konstatering av egnet utbedringsmåte, prosjektering og planlegging av utbedringen. Leietakers krav på kompensasjon etter slik utbedring kan motregnes i Drifters løpende faste vederlag.

10.4 Bruk av Leieobjektet – Leietakers erstatningsansvar

Leietaker plikter å følge de ordensregler, brann/rømningsinstrukser samt instruksjoner for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder for Leieobjektet. Videre plikter Leietaker å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instruksjoner som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet. Drifter skal holde Leietaker informert om eventuelle endringer i forskrifter og instruksjoner som får betydning for Leietakers forpliktelser etter denne bestemmelsen.

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv, beboere, fremleiere, kunder, leverandører og/eller andre personer som han har gitt adgang til Leieobjektet. Erstatningsplikten omfatter også utgifter som måtte følge av utrydding av utøy.

10.5 Heving av avtalen

Ved vesentlig mislighold av Leieavtalen, har hver av partene anledning til å heve avtalen.

Ved vedvarende manglende oppfyllelse av Drifters FDVS-plikt, kan Leietaker heve Driftsavtalen. Ved slik heving kan Leietaker kreve dekket alle sine kostnader knyttet til heving, herunder kreve dekket de

Drifts- og vedlikeholdsavtale

løpende kostnader man påføres ved å benytte andre tjenesteleverandører til oppfyllelse av Driftsavtalen.

Dersom Leieavtalen heves på grunn av Leietakers mislighold, bortfaller denne Driftsavtalen. Ved bortfall av Driftsavtalen av grunn som nevnt, kan Drifter kreve erstattet sitt økonomiske tap.

Partene skal ha 60 dager til å rette eventuelle brudd på denne bestemmelsen, før heving kan foretas

11 Overvåking, rapportering og håndtering av vedlikeholdsetterslep

11.1 Generelt

Drifter skal sørge for at Leietaker får nødvendig informasjon knyttet til tilgjengelighet og driftsstandard, jfr. pkt 10.1.1 og pkt 10.1.2, for korrekt beregning av fradrag i vederlaget innenfor en betalingsperiode. Videre skal rapporter om mangler håndteres og lagres på en hensiktsmessig og forsvarlig måte. Prinsippet for overvåkingen er at dette utføres av Drifter, men at Leietaker har rett til å overvåke selv i tillegg.

Partene skal enes om en prosedyre for overvåking og rapportering. Herunder skal partene om nødvendig møtes en gang per måned for å diskutere eventuelle mangler i foregående betalingsperiode, jf. pkt 13.

Partene skal minst annen hvert år gjennomføre en felles befaring av Leieobjektet for å avdekke eventuelt vedlikeholdsetterslep. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor det skal avtales konkrete tidsfrister for retting av vedlikeholdsetterslepet. Vedlikeholdsetterslep skal rettes innen rimelig tid av Drifter. Dersom Drifter ikke retter vedlikeholdsetterslepet innen rimelig tid har Leietaker rett til å gjøre fradrag i FDVS -kost i henhold til punkt 10.1.4. Se for øvrig Leieavtalens pkt 14.2 som regulerer vedlikeholdsetterslep i forbindelse med avslutning av leieperioden.

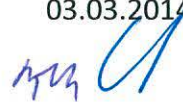
11.2 Risiko og ansvar for Leieobjektets energiforbruk

Faktisk energiforbruk er felles ansvar mellom Drifter og Leietaker. Gjennomsnittlig energiforbruk er beregnet til 133 kWh/m²/år (energimål) i henhold til tilbud datert 24.09.2013.. Etter omforent forprosjekt beregnes gjennomsnittlig energiforbruk på nytt. Ved forbruk over beregnet energiforbruk (+ 15 % fra beregnet verdi) forbruk deler Leietaker og Drifter likt på kostnadene. Ved forbruk under beregnet energiforbruk (- 15 % av beregnet verdi) deles innsparingen likt mellom partene. Leietaker bærer risikoen for energiprisen.

Grunnlaget for energimålet er basert på felles beregnede verdier for forventede interne varmetilskudd i bygget, som personbelastning, utstyr (alle innretninger, apparater og tekniske installasjoner som avgir varme) og belysning, samt driftstider og andre brukerstyrte driftsparametere. Ved store uforutsette endringer i grunnlaget for energimålet slik som redusert bruk, endret bruk etc. skal det energimålet justeres tilsvarende.

Måling av forbruk i henhold til energimålet starter når innregulering og generell optimalisering av driften er foretatt og brukeropplæring er gjennomført dog senest 1 år etter innflytting.

Måling av forbruk som nevnt, varer i 3 år etter oppstart. Kostnader til eventuell tredjepartskontroll av energiregnskap og overholdelse av energimålet, deles like mellom partene.



12 Forsikring

Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

Drifter skal sørge for fullverdi- og avbruddsforsikring av bygningsmassen.

Leietaker er ansvarlig for og skal forsikre egen bygningsmessig innredning, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. Leietakers forsikringsplikt ivaretas gjennom Oslo kommunes selvassuranseprinsipp.

Medfører Leietakers virksomhet forhøyelse av Leieobjektets forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra Drifters forsikringsselskap om investeringer, plikter Leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til Drifter ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Leieobjektets forsikringspremie. Drifter har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer Drifter har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes Drifters mislighold.

13 Samarbeid

Drifter skal kalle Leietaker inn til samarbeidsmøter. I innkallingen skal angis agenda for møtet. Videre skal dokumenter som skal behandles vedlegges innkallingen. Leietaker skal motta referat fra møter. Referatet sendes i god tid før neste møte. Eventuelle innsigelser mot referatet må fremkomme innen rimelig tid, senest i neste møte.

Leietaker kan ved behov innkalle til samarbeidsmøter.

Samarbeidsmøtene skal drøfte temaer innenfor Driftsavtalens rammer, herunder nivået på de ulike ytelser, håndtere spørsmål tilknyttet til kvalitet og økonomi.

Drifter foretar alle øvrige beslutninger, herunder, men ikke begrenset til, valg av driftsselskap m.v

Leietaker kan kreve at partene i samarbeid utarbeider en incentivavtale for å redusere energiforbruket i bygget. Formålet med avtalen er at begge parter skal ha incentiver til å foreslå energibesparende tiltak i leieperioden hvor økonomiske besparelser fordeles mellom partene.

14 Sikkerhetsstillelse – opprettelse av vedlikeholdsfond

Drifter skal for forpliktelser i hht Driftsavtalen opprette et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet skal først og fremst anvendes til periodiske utskiftninger i henhold til Drifters vedlikeholdsplan.

Årlige avsetninger til vedlikeholdsfondet er NOK 2.400.000. Beløpet skal plasseres på sperret vedlikeholdkonto hos Drifter. Uttak fra sperret vedlikeholdkonto til dekning av nødvendige og planlagte utskiftninger/periodiske utskiftninger avtales mellom Partene.

Avsetninger til vedlikeholdsfondet skal reguleres årlig, jfr denne avtales pkt 7, med utgangspunkt i indeksen for året overtakelse i henhold til Leieavtalen finner sted.

Ved avvikling av Leieavtalen og Driftsavtalen skal eventuelle avsetninger som står inne på sperret vedlikeholdkonto tilfalle Utleier.

15 Overdragelse av avtalen

Partene kan ikke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne Driftsavtale uten forutgående samtykke fra den annen part. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Drifters finansinstitusjon skal ha rett til å tre inn i Utleiers rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen.

Vilkårene i denne avtalen kan ikke endres uten samtykke fra Drifters finansinstitusjon.

16 Krav til lovlig arbeidskraft, gjengs lønn og arbeidsvilkår for arbeidstakere

Drifter skal sørge for at ansatte i egen organisasjon og ansatte hos underleverandører ikke har dårligere lønns- og arbeidsvilkår enn det som følger av tariffavtale, regulativ eller det som er normalt på det stedet der arbeidet blir utført og for vedkommende yrke. Dette gjelder bare for ansatte som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten. Lederen av virksomheten er ansvarlig for at denne kontraktsbestemmelsen blir etterlevd. Alle avtaler Drifter inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

Dersom Drifter ikke etterlever klausulen, har Leietaker rett til å holde tilbake deler av fast FDVS-kost i Driftsavtalen til det er dokumentert at forholdet er i orden. Leietaker kan holde tilbake et beløp tilsvarende to ganger besparelsen for arbeidsgiveren. Drifter skal ha 60 dager til å rette eventuelle brudd på denne bestemmelsen, før vederlag kan holdes tilbake.

Drifter skal på oppfordring legge frem dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkårene som blir benyttet. Drifter skal også fremlegge dokumentasjon på lønns- og arbeidsvilkårene hos underleverandører.

17 Tvister

Dersom det oppstår tvist om fortolkninger eller rettsvirkning av Driftsavtalen skal denne søkes løst ved forhandlinger.

Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler. I tilfelle søksmål er Oslo tingrett vernet for partene i Driftsavtalen og garantisten.

Ved løsning av tvister ved søksmål skal norsk rett legges til grunn.

18 Underskrift

Driftsavtale er utferdiget og undertegnet i 2 eksemplarer hvorav Drifter og Leietaker beholder hvert sitt.

Oslo, .

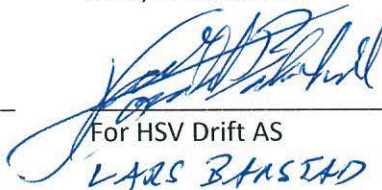


For Oslo kommune:

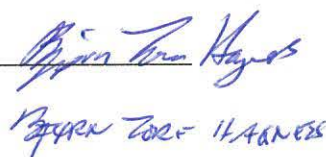
EIRIK SANDVIK

Oslo kommune

Oslo, 3. mars 2014



For HSV Drift AS
LARS BASTEDO



Bjørn Torbjørn Hagen
BJØRN TORBJØRN HAGEN



19 Vedlegg

Vedlegg 1: Beskrivelsen av Leieobjektet

Vedlegg 2: Ansvarsmatrise for FDVS



Plan FDV Driftskostnad/vedlikehold/utskiftningsplan. Prosjekt Sykehjem Henrik Sørensenvei Areal BTA 17 036 Revisjon 10.12.2013							
Pkt.		Ansvar			Frekvens	utskifting etter år:	kommentarer
		Utleiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar leiers kostnad	Leiers ansvar og kostnad	x pr. år		
1	FORVALTNING						
1.1	Skatter og avgifter						
1.1.1	Eiendomsskatt	x					NA
1.1.2	Kommunale avgifter		x				Brukeravhengig
1.1.3	Kommunale avgifter		x				Brukeravhengig
1.2	Forsikringer bygg	x					
1.3	Forsikringer innredning / inventar			x			
1.4	Administrasjon						
1.4.1	Forvaltning	x					
1.4.2	Brannvernadministrasjon	x					Særskilt brannobjekt
1.4.3	Forretningsførsel / regnskap, eierselskap	x					
1.5	Vedlikehold av teknisk dokumentasjon	x					Curotech
	SUM						
2	DRIFT OG VEDLIKEHOLD						
2	Tekniske anleggs drift og vedlikehold						
2.1	Rullebånd/-trapp, heis o.l.				2 x år		
2.1.1	Heis	x					
2.1.2	Heis	x					
2.1.3	Heis	x					
2.1.4	Heis	x					
2.1.5	Heis	x					
2.1.6	Heis		x				
2.1.7	Heis	x				20	
2.1.8	Løftebord	x					
2.1.9	Løftebord	x					
2.3	Brannslukningsutstyr						
2.3.1	Brannslanger	x			1 x år		Vaktmester
2.3.2	Håndslukk.	x			1 x år		
2.3.3	Brannslanger / skap	x			1 x år	20	Skifte branntrommier/skap
2.3.4	Sprinkleranlegg	x			1 x år		Vaktmester
2.3.5	Sprinkleranlegg	x			1 x år		Forsikringsgodkjent kontroll
2.3.6	Sprinkleranlegg	x					automatikk, hoder
2.3.7	Sprinkleranlegg		x				
2.3.8	Sprinkleranlegg	x				20	utskiftning sprinklerventil
2.4	Brannvarslingsanlegg						
2.4.1	Brannvarslingsanlegg	x			1 x år		Se serviceavtale
2.4.2	Brannvarslingsanlegg	x					Se serviceavtale
2.4.3	Brannvarslingsanlegg		x				

Pkt.			Utleiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar leiers kostnad	Leiers ansvar og kostnad	x pr. år	utskifting etter år:	kommentarer
2.4.4	Brannvarslingsanlegg	teletinje	x					
2.4.5	Brannvarslingsanlegg	avtale linjesjekk	x					
2.4.6	Brannvarslingsanlegg	Utskiftning detektorer	x				15	Altel/ Safetel Se serviceavtale
2.5	Ventilasjonsanlegg, nybygg.							
2.5.1	Ventilasjon	serviceavtale	x			2 x år		
2.5.2	Ventilasjon	filter og remmer	x			1 x år		
2.5.3	Ventilasjon	reparasjoner	x					
2.5.4	Ventilasjon	utrykninger driftsstans	x					
2.5.5	Ventilasjon	utskiftning	x				20	Kun aggregat
	Kjøling							
2.5.6	Kjøling	service / rengjøring	x			1 x år		2 split 5 ef
2.5.7	Kjøling	reparasjoner	x					
2.5.8	Kjøling	utrykninger driftsstans	x					
2.5.9	Kjøling	Utskiftning	x				15	
2.6	Automatiseringsanlegg	SUM						
2.6.1	SD-anlegg for vent. + kjøling	serviceavtale	x					Jf pkt 2.5
2.6.2	SD-anlegg for vent. + kjøling	vedlikehold	x					
2.6.3	SD-anlegg for vent. + kjøling	PC + software	x				15	programmering av alle undersentraler
2.6.4	SD-anlegg for vent. + kjøling	teletinje, inkl. bruk	x					
2.6.5	SD-anlegg for vent. + kjøling	Utskiftning	x				15	
	Se også 2.9.3; 2.8.7							
2.7.	Kjøleanlegg	inkl. i pkt. 2.5						
2.7.1	Datarom o.l. ?							
2.8.	Adgangskontroll og innbruddsalarm (kombinert)							
2.8.1	Adgangskontroll	service	x			1 x 1 år		
2.8.2	Adgangskontroll	reparasjoner (bytte lesere m.m.)	x					Se serviceavtale
2.8.3	Adgangskontroll	utrykninger - brukerrelatert		x				Se serviceavtale
2.8.4	Adgangskontroll	administrasjon			x			Se serviceavtale
2.8.5	Adgangskontroll	teletinje	x					Teleleverandør
2.8.6	Adgangskontroll	avtale linjesjekk	x					Altel/ Safetel
2.8.7	Adgangskontroll	skifte PC + software	x					
2.8.8	Adgangskontroll	Utskiftning	x				15	
2.9	Fyringsanlegg							
2.9.1	Varmepumpe; jordvarme	service / utskifting	x			1 x år	15	Skifte kompressor etter 15 - 20 år
2.9.2	El.kjele	service / utskifting	x			1 x år	20	skifte elkjele
2.9.3	Pumper	service / utskifting	x			1 x år	20	samtlig pumper
2.9.4	Varmeveksler	service / utskifting	x				40	gatevarme
2.9.5	Automatikk	service / utskifting	x			1 x år	15	lokal automatikk
2.9.6	Radiator / ventiler	service / utskifting	x				20	
2.9.7	Luftporter	service / utskifting	x				20	varemottak
2.9.8	Snøsmelteanlegg	Service utskifting	x				20	rørsystemet varer i 40 år
2.10	Automatiske dører og porter							
2.10.1	Dører, automatiske	service stk.	x			1 x år		
2.10.2	Dører, automatiske	reparasjoner / utskiftninger	x				10	

Pkt.		Utleiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar leiers kostnad	Leiers ansvar og kostnad	x pr. år	utskifting etter år:	kommentarer
2.11	Låssystem, nøkler, beslag, pumper						
2.11.1	Låssystem + nøkler administrasjon			x		40	
2.11.2	Låssystem + nøkler reparasjon / utskiftninger	x					
2.11.3	Beslag + dørpumper reparasjon	x					
2.11.4	Beslag + dørpumper justering	x					vaktmester
2.11.5	Beslag + dørpumper Utskiftninger	x				10	Redusert reparasjon, økt utskifting
2.12	Tele / data / bilde; infrastruktur Gjelder dette kun kabling	x					Prises ikke
2.13	Telefon, brannvarsling og alarmer Se 2.1.4., 2.4.4., 2.6.4, 2.8.5.	x					Jf øvrige punkt
2.14	Elektroanlegg (hovedtavle, fordeling, tavler)						
2.14.1	Elektro internkontroll	x			1 x år		
2.14.2	Elektro termofotografering tavler	x			1 x 2 år		
2.14.3	Elektro vedlikehold generelt	x					
2.14.4	Elektro vedlikehold, brukerrelatert		x				
2.14.5	Tavler utskifting tavler	x				30	1 HF og 29 UF
2.14.6	nødstrømsaggregat service	x					
2.15	Belysning o.a. el.anlegg						
2.15.1	Belysning Vedlikehold	x					bytte forkoblinger og driver på led
2.15.2	Belysning lyskilder ute	x					8 timer/døgn 10 000 timer=3,5 år
2.15.3	Belysning lyskilder inne	x					
2.15.4	Belysning liftleie	x			1 x år		
2.15.5	Belysning Utskifting armaturer	x				20	
2.16	Varmekabler						
2.16.1	Varmekabler Våtrom	x				35	
2.17							
2.18	Sanitær- og røranlegg						
2.18.2	WC, vask, armaturer, o.l. reparasjon	x					
2.18.3	WC, vask, armaturer, o.l. Serviceavtale	x					
2.18.1	WC, vask, armaturer, dusj, o.l. Utskifting	x				30	
2.18.4	Vann- og avløpsrør Vedlikehold	x				40	
2.18.5	Fettutskiller, kjøkken Service	x				35	
2.18.6	IK legionella	x					Vaktmester
2.19	Leietakers egne installasjoner			x			
2.20	Brannsikring for øvrig						
2.20.1	Nød-/ ledelys serviceavtale/reparasjoner	x			1 x år		Inkludert i pris for pkt 2.14
2.20.3	Nød-/ ledelys skifte lys / batteri (vaktmester)	x					Inkludert i pris for pkt 2.14
2.20.4	Nød-/ ledelys sentral batteri back-up	x					Inkludert i pris for pkt 2.14
2.20.2	Nød-/ ledelys utskiftninger	x				15	
2.20.5	Nøkkelbokssafe ettersyn- Vaktmester	x			1 x år		Inkludert i pris for pkt 2.14
2.20.6	Røykluker serviceavtale	x			1 x år		
2.20.7	Røykluker reparasjoner	x					

Wb

Pkt.		Utleiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar leiers kostnad	Leiers ansvar og kostnad	x pr. år	utskifting etter år:	kommentarer
2.21	Varmtvann						
2.21.4	Bereder, -hoved service	x					
2.21.2	Bereder, -hoved utskifting	x				30	
2.21.3	Bereder, -hoved utskifting kolbe	x				15	
2.21.5	Sirkulasjonspumper Utskifting	x				20	jf pkt 2.9.2
2.22	Kjøkken						
2.22.1	Kjøkkeninnredning Utskifting	x				20	
2.22.2	Kjøkkenmaskiner / hvitevarer Utskifting	x				10	
2.22.3	Kjølerom Utskifting	x				10	Kompressor
2.22.4	Oppvaskmaskin Utskifting	x				10	
2.22.5	Fryserom Utskifting	x				10	Kompressor
2.22.6	Innredning, maskiner reparasjon, brukerrelatert		x				
2.23	Avfallsugeanlegg	x				30	Service og utskifting
2.24	Tøyanlegg med karusell nord	x					
2.25	Tøyanlegg med karusell syd	x					
2.23	Avløppspumper dreisvann + spillvann	x				20	
	SUM						
3	Bygningsmessig drift- og vedlikehold						
3.1	Vinduer, dører, luker, etc., ute og inne						
3.1.1	vindu vedlikehold, generelt	x				15	aluomramming
3.1.2	vindu bytte punkterte glass	x				30	antall
3.1.3	vindu utskifting	x					
3.1.4	vindu reparasjon, brukerrelatert		x				
3.1.5	dører service motordører	x			1xår	15	300 motordører
3.1.6	dører utskifting dører	x					300 motordører
3.1.7	dører reparasjon, brukerrelatert		x				
3.2.	Kledning og overflater inne (gulv, vegg, tak/himling)						
3.2.1	Gulv skuring / boning	x				25	inkludert i pkt 5.8
3.2.2	Gulv nytt beleg	x					banebelegg
3.2.3	Vegger periodisk oppmaling	x					
3.2.4	Tak periodisk oppmaling	x					
3.2.5	Himling skifte plater o.l. ved behov	x					RS
3.2.6	Gulv/vegg/tak/himling reparasjon, brukerrelatert		x				
3.3	Utvendig vedlikehold av bygninger (inkl. solavskjerming)						
3.3.1	Fasade rep. skader brukerrelatert		x			50	
3.3.2	Fasade ny kledning	x					
3.3.3	Fasade inkl vindu vaske / spyle	x			1x1 år		
3.3.4	Solavskjerming vaske / spyle	x			1x1 år		
3.3.5	Solavskjerming vedlikehold/reparasjoner	x				10	
3.3.6	Solavskjerming utskiftninger	x				20	
3.3.7	Liftleie	x					
3.3.8	Taktekking	x					

25/2

Pkt.		Utleiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar leiers kostnad	Leiers ansvar og kostnad	x pr. år	utskifting etter år:	kommentarer
3.3.9	Drenering	x				40	Spyle opp
3.3.10	Taknedløp / takrenner	x				20	
3.4.	Intervallbundne utskiftninger av bygningstekniske innretninger og materialer	x					
3.5	Bærende konstruksjoner	x					
	SUM						
4	Inventar og møbler						
4.1	Investering i møbler og utstyr			x			
4.2	Investering i audiovisuelt utstyr			x			
4.3	Utskiftning av møbler og utstyr			x			
5	Annen drift						
5.1	Brøyte / strø utearealer		x				
5.2	Feie / renhold av utearealer		x				
5.3	Gartnertjenester						
5.3.1	Grøntanlegg gressklipping		x				
5.3.2	Grøntanlegg beskjæring av busker		x				
5.3.3	Grøntanlegg stell av blomster / planter		x				
5.3.4	Utomhus rake/blåse løv		x				
5.4	Rengjøring av slukrister og takrenner/-nedløp	x					Vaktmester
5.5	Holde orden i fellesarealene, inne og ute			x			Leietaker
5.6	Holde rømningsveier ryddige og merking synlig	x					vaktmester
5.7	Åpning og stenging av eiendommen, tilsyns- og sikkerhetsrutiner		x				Vaktmester
	Automatisk låsing av dører og porter		x				Vaktmester
5.8	Renhold (daglig og intervallbunden rengjøring)						
	Renhold Vask av gulv, bad, kjøkken			x	1 x år		
	Renhold Hovedrengjøringer			x	1 x år		
	Renhold / vedlikehold Skure / bone gulv			x			
	Renhold SUM, ovennevnte						INSTA 800/ iht frekvensplan opsjon
5.9	Renovasjon						
	Avfallsbeholdere Leie av komprimator / søppeldunker / container		x				
	Avfallsbeholdere Vedlikehold + utskiftning av komprimator / dunker / container		x				
	Innsamling og sortering av søppel på eiendommen			x			
	Rydder på søppelrom			x			

hfr

Pkt.		Utleiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar leiers kostnad	Leiers ansvar og kostnad	x pr. år	utskifting etter år:	kommentarer
5.10	Tømming / deponeringsavg. Skilt, navneplater og anvisningsplater		x x				
5.11	Vaktmester Regelmessig ettersyn branntekniske anlegg / utstyr Regelmessig ettersyn tekniske anlegg for øvrig rengj. sluk / rister / nedløp div. redskap / forbruksmateriell	x x x x					Inkl 5.11 Inkl 5.11 Inkl 5.11
5.12	Vakthold			x			
5.13	Skadedyr			x			
5.14	Utearealer Asfaltering Asfaltering	 lapping / reparasjoner reasfaltering	x x			15	
6	Energi						
6.1	Strøm	Forbruk over garantert nivå Forbruk under garantert nivå	x x				
6.2	Varmepumpe / jordvarme	alt forbruk service / vedlikehold	x	x			

24