[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]
(Leiekontrakten)

Standard kontrakt for leveranse av MÅ-arbeider fra Avinor til Leietaker knyttet til etablering av kommersielle arealer eller til andre arbeider og endringer i Leieperioden

Standard kontrakt for Avinor AS konsern

AVINOR

Følgende standard kontrakt om MÅ-arbeider (Avtalen) er inngått mellom Oppdragsgiver og Oppdragstaker:

Oppdragsgiver **(Bestiller/Enhet/Leietaker)**	**Firmanavn** Adresse Postnummer og sted Org.nr. xxx xxx xxx Oppdragsgivers representant: Navn
Oppdragstaker **(Leverandør/Utleier)**	**Avinor AS (Avinor)** Bærekraft, Konsept og Infrastruktur - avd. Prosjekt og Utbygging Postboks 150 2061 Gardermoen Orgnr: 985 198 292 Oppdragstakers representant: Navn
Leiekontrakten	Denne Avtalen gjelder leveranse av MÅ-arbeider fra Oppdragstaker (Avinor) til Oppdragsgiver (xxx). De aktuelle MÅ-arbeidene er knyttet til: [ ] etablering av kommersielle arealer [ ] andre arbeider og endringer i Leieperioden (inkl også evt arbeider knyttet til tilbakestilling ved Leieperiodens slutt) under leiekontrakt nr [xxx] (Leiekontrakten), hvor Oppdragsgiver er Leietaker og Oppdragstaker er Utleier.
Prosjektnavn	Prosjektnavn
Oppdragssted (Angitt sted hvor rådgiver/entreprenør skal utføre hele eller mesteparten av oppdraget. Dersom ikke annet er nevnt eller avtalt skal oppdragssted forstås til å være i leverandørens lokaler)	Oslo lufthavn, Gardermoen. Avinor vil gjennomføre oppdraget fra sitt kontor ved Oslo lufthavn. Ved møter vil disse blir avholdt der.
Prosjektnummer	xxxxxxx
Prosjektfase (krysset av)	B0 Skisseprosjekt: | B1 Forprosjekt: | B2 Gjennomføring: | Annet:
Beskrivelse av oppdrag (fylles inn for det enkelte avrop)	Oppdraget gjelder MÅ-arbeider (arbeider som Leietaker i henhold til Leiekontrakten (med Vedlegg og Underbilag) er pliktig til å bestille gjennom Avinor). Oppdraget omfatter prosjektering og gjennomføring for følgende kommersielle arealer: 1. Arealnavn og nummer 2. Arealnavn og nummer 3. Arealnavn og nummer 4. Arealnavn og nummer Bestillingen omfatter MÅ-arbeider (iht. grensesnittmatrise) basert på: [ ] RFP [ ] godkjent leietakerdokumentasjon (f.eks. M3-dokumentasjon) for etablering av Leietakerkonsept [ ] Innlevert leietakerdokumentasjon godkjent av Utleier for arbeider / endringer i Leieperioden

	[ ] Relevant dokumentasjon for arbeider / endringer ved tilbakestilling av Leieobjektet, f.eks RFP (tidligere og/eller ny), tilbakestillingsprotokoll, evt gjenbruksavtale mv [ ] Annet (angi her:) Prosjektering og gjennomføring skal gjøres via Avinors inngåtte rammeavler og kontrakter med konsulenter og entreprenører. At Avinor med sine konsulenter og entreprenører skal administrere arbeidene på vegne av Oppdragsgiver i henhold til Avtalen har sin bakgrunn i at det er inngått Leiekontrakt mellom Oppdragsgiver (som Leietaker) og Oppdragstaker (som Utleier), og at Avinor har som krav at visse typer arbeider, eksempelvis som berører sentral infrastruktur, bygningsmessige forhold og driftssikkerhet mv., må utføres av Avinor og/eller Avinors utvalgte konsulenter og entreprenører. Arbeidene som skal utføres under Avtalen er basert på Oppdragsgivers beskrivelser, og det er Oppdragsgiver, som Leietaker under Leiekontrakten, som er ansvarlig for at arbeidene ivaretar Oppdragsgivers plikter (som Leietaker) under Leiekontrakten med Vedlegg og Underbilag. Avinor overtar ikke ansvaret for valg av tekniske løsninger, og Leietaker/Oppdragsgiver har det fulle ansvaret for at de valgte og prosjekterte løsningene ivaretar Oppdragsgivers behov, og også for at de på fullgod måte dekker Oppdragsgivers forpliktelser under Leiekontrakten, se også punktet «Ansvar under Leiekontrakten» nedenfor. Avinor og Avinors konsulenter og entreprenører kan ikke holdes ansvarlig for de valgte løsningene, og Leietaker/Oppdragsgiver bekrefter ved sin signatur på Avtalen å være ansvarlig for de valgte løsninger som bestilles gjennom Avtalen.
Fakturareferanse	Faktura til Oppdragsgiver merkes med: [sett inn] som fakturareferanse
Avtaledokumenter	Følgende dokumenter inngår som en del av denne Avtalen og er vedlagt dette dokumentet: - Avtaledokument (dette dokumentet) - Vedlegg A – Budsjett og enhetspriser - Beskrivelse av arbeidene omfattet av Avtalen - Prosjekteringsunderlag for arbeidene (eventuelt når det er ferdig utarbeidet)
Tidsfrister (fylles inn for det enkelte avrop dersom relevant)	**Oppdraget skal påbegynnes:** **dato** **Oppdraget skal være ferdig:** **dato**
Dagmulkt eller erstatning (fylles inn for det enkelte avrop)	Ingen dagmulkter avtalt.
Pris /fakturering (krysset av evt kombiner de to prisformatene)	Oppdragsgiver skal dekke alle kostnader ved oppdraget etter medgått tid og materiell. Oppdraget gjennomføres av Avinor og ved bruk av Avinors rammeavtaler og leverandører. Avinor vil ved fakturering ha et påslag på **5 %** på inngående fakturaer til Avinor. Fakturaer for prosjekt- og byggeledelse vil ha et påslag på 15% (for å dekke felleskostnader som kontorer, PC, systemer etc.). Interne timer for Avinors ansatte vil faktureres med følgende timesatser (eks. mva): • **Seniorrådgivere** (Prosjektledere, fagsjefer utbyggingssjef, avdelingssjefer, seksjonsledere og tilsvarende nivå): **1600,- (2025 pris, vil bli indeksregulert)** • **Rådgivere** (Byggeledere, driftsingeniør, teknikere og tilsvarende nivå) **1300**,- **(2025 pris, vil bli indeksregulert)**

	Prisene justeres i samsvar med Rådgivende Ingeniørers Forum (RIF) sin lønnsstatistikk. Første justering skjer med virkning fra 1. mars 2026, deretter årlig justering. Avinor vil sende månedsrapporter, som inkluderer status økonomi, til Oppdragsgivers representant senest den 10. hver mnd.
Varsler/endringer/reklamasjoner	Alle endringer skal varsles skriftlig til partenes representanter. Reklamasjoner/krav fra Oppdragsgiver knyttet til arbeidene må varsles Avinor uten ugrunnet opphold. Oppdragsgiver taper sin rett til å gjøre mangler/krav gjeldende dersom for sent varsel fra Oppdragsgiver medfører at Avinor taper sin rett til å gjøre krav gjeldende mot sin kontraktspart/leverandør. Avinor er i alle tilfeller uten ansvar overfor Leietaker dersom ikke Avinor har mulighet til selv å videreføre kravet mot sin kontraktspart/leverandør.
Ansvar under Leiekontrakten	Avinors leveranser knyttet til MÅ-arbeider påvirker ikke Oppdragsgivers ansvar (som Leietaker) overfor Avinor under Leiekontrakten med Vedlegg og Underbilag. Leietaker har etter Leiekontrakten fullt og helt ansvar for oppfyllelse av sine forpliktelser under Leiekontrakten, derunder blant annet oppfyllelse av tekniske krav og føringer (inkl offentligrettslige krav/føringer og krav/føringer som følger kontrakt og Avinors styrende dokumenter). Se Leiekontrakten med Vedlegg og Underbilag, blant annet punkt 7, punkt 15, punkt 26.4 og Vedlegg A med Underbilag.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Grensesnittmatrise MÅ-SELV - arbeider

Vedlegg 2 – RFP

Vedlegg 3 - Dokumentasjon_[angi hvilken]

Vedlegg 4 – Dokumentasjon [angi hvilken]

Vedlegg 5 – Dokumentasjon [angi hvilken]

Underskrifter

Dette avtaledokumentet med Vedlegg er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, hvorav ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato	Sted og Dato
Underskrift Oppdragsgiver	Underskrift Leverandør

Dokumentet signeres elektronisk

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]
(Leiekontrakten)

Standard kontrakt for leveranse av MÅ-arbeider fra Avinor til Leietaker knyttet til etablering av kommersielle arealer eller til andre arbeider og endringer i Leieperioden

VEDLEGG 1: Grensesnittsmatrise ved etablering av kommersielle arealer eller andre arbeider og endringer i Leieperioden (Leieobjekt med omsetningsbasert leie)

Standard kontrakt for Avinor AS konsern

Grensesnittsmatrise ved etablering av kommersielle arealer eller andre arbeider og endringer i Leieperioden (Leieobjekt med omsetningsbasert leie) på [sett inn aktuell lufthavn] Lufthavn

1 INNLEDNING

Hva Avinor skal ved Overtakelse og oppstart av Leiekontrakten levere (Leieobjektet) i henhold til Leiekontrakten inngått [sett inn dato] mellom Avinor AS (Utleier) og [sett inn navn på Leietaker] er beskrevet i Vedlegg A til Leiekontrakten, herunder RFP. Hvilke byggearbeider Leietaker skal gjøre i Leieobjektet ved etablering eller i Leieperioden avhenger av beskrivelser i Leietakers tilbud, tilbudsdokumentene og Leiekontrakten, se særlig Leiekontraktens punkter om Leietakers innredning og endringer av Leieobjektet.

Nedenfor i denne matrisen beskrives det generelle grensesnittet mellom Utleiers (Avinor) leveranse ved Overtakelse, og Leietakers innredning/endringsarbeider, derunder blant annet oversikt og grensesnitt hva gjelder

- Hvem som skal prosjektere
- Hvem som skal utføre
- Hvem som skal dekke kostnad

Dersom det gjennom Leietakers beskrivelser og illustrasjoner i tilbudet fremkommer at det vil være behov for fremført teknisk infrastruktur til Leieobjektets grense, så vil dette leveres av Avinor frem til, eller i nærhet av, Leieobjektet, slik dette er beskrevet i matrise nedenfor. 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 nedenfor viser også øvrige arbeider som bekostes av Leietaker, men som må utføres av Utleier, samt arbeider Leietaker selv kan både prosjektere og utføre og bekoste i Leieobjektet.

2 MILJØ

Se miljøkrav i tilbudsgrunnlaget, derunder i Leiekontrakten med Vedlegg og Styrende dokumenter.

3 ANSVAR FOR BYGNINGS- OG INNREDNINGSARBEIDER

Med mindre annet er særskilt spesifisert[1] for lokalet gjelder følgende:

[1] Avvik fra standardleveransene i dette dokumentet kan forekomme – avvik kommer frem av det enkelte areals «Funksjonsprogram»/RFP som er utarbeidet som en del av konkurransegrunnlaget (Leiekontrakten Vedlegg A, med Underbilag A2) i forbindelse med gjennomføring av en konkret tilbudskonkurranse.

Avinor: Ved Overtakelse leverer Avinor «skallet» til Leieobjektet inklusive fremføring av teknisk infrastruktur til Leieobjektet, som beskrevet i matrisen nedenfor.

Leietaker MÅ: Arbeider som bekostes av Leietaker, men som prosjekteres og utføres av Avinor. Leietaker skal godkjenne prosjekteringen og valg av løsninger, og har ansvaret for at arbeidene tilfredsstiller de krav som følger av Leiekontrakten med Vedlegg og Underbilag.

Leietaker SELV: Arbeider som bekostes av Leietaker og som prosjekteres og utføres av Leietaker.

Arbeider/endringer		AVINOR	Leietaker MÅ	Leietaker SELV
Bygningsmessige arbeider				
Overliggende tak-/dekke-konstruksjon	UK dekke over Leietakerarealet ferdig malt (terminalens tak/himling)	X		
Underliggende dekkekonstruksjon	Betongdekke avsluttet med flytsparkel klart for gulvbelegg	X		
Gulvbelegg	Tilrettelagt for fri høyde 20mm fra «klart for gulvbelegg» til «ferdig gulv»	X		
	Installasjonsgulv avsluttet klart for gulvbelegg	X		
	Arealer hvor Leietaker fritt velger gulvbelegg.			X
Omsluttende vegger	Omsluttende vegger avsluttes innvendig med gips klart for sparkling og maling	X		
Butikkfront	Standard utførelse: Utleier leverer avstengning av butikkfront om ikke annet er tydelig angitt i RFP. Rullegitter vil ofte benyttes som avstengningsform, men for enkelte kommersielle arealer kan Avinor levere en alternativ form for avstengning dersom Avinor vurderer det som mest hensiktsmessig.	X		
	Spesiell utførelse: Dersom Leietaker ønsker butikkfront med særskilt design, kvalitet eller utforming, må dette godkjennes av Utleier og Leietaker bekoste mellomlegget i forhold til standard butikkfront.		X	
Bygningsmessige installasjoner innenfor leiearealet	Bygningsmessige installasjoner innenfor leiearealet som vegger, dører, gulv, vinduer, etc.			X
Himling	Himlingsløsninger innenfor leiearealet Teknikk og andre installasjoner i himling må prosjekteres og koordineres i samarbeid med BKI-P&U Avinor i forhold til deres installasjoner			X

Hulltaking og branntetting	(inkl. arbeider i installasjonsgulv e.l.)		X	
Møbler og inventar				
Møblering og inventar i Leietakerarealet				X
Rørarbeider				
Forbruksvann	Vannledninger frem til leieareal grense	X		
Forbruksvann innenfor leiearealet	Vannledninger innenfor leiearealgrense		X	
Avløp (hoved)	Hoved avløpsledning frem til fotavtrykk under dekke for leiearealet	X		
Avløpsledninger	Avløpsledninger fra hovedledning under dekke i leiearealet og frem til Leietakers utstyr (sluk, servanter, oppvaskmaskiner etc.) i leiearealet		X	
Spesialutstyr/armaturer	Eksempelvis kjøkkenutstyr, kaffemaskiner, ismaskiner, servanter og armaturer			X
Sprinkleranlegg	Grunnsprinkling i Avinor bygget himling	X		
Sprinkleranlegg	Supplerende sprinkling som følge av Leietakerleveranser (Leietaker bygget himling, innredning etc.)		X	
Sanitærutstyr	Servanter, toaletter etc. inkl. tilknytning vann- og avløp		X	
Sluk	Sluk		X	
Gulvvarme/-kjøling	Gulvvarme/-kjøling i konstruktiv påstøp	X		
Gulvvarme/-kjøling	Tilpasning eller tilbakestilling som følge av Leietakerutstyr/innredning		X	
Lokal varme	Distribusjonsnett og utstyr for supplerende lokal varme		X	
Lokal kjøling	Tilkoblingsmulighet i nærmeste hovedkurs	X		
Lokal kjøling	Distribusjonsnett fra hovedkurs og utstyr for lokal kjøling (kjøledisker, fancoil osv.)		X	
Øl- og brusanlegg	Distribusjonsnett inkl. øltank			X
Øl- og brusanlegg	Øl- og brusanlegg innenfor leiearealet			X
Øl- og brusanlegg	Oppheng/kabelbroer for øl- og brusanlegg		X	
Vannmåler	Vannmåler inkl oppkobling SRO	X		
Ventilasjonsarbeider				
Hovedkanaler for ventilasjon (tilluft og avtrekk)	Fra nærmeste sjakt eller hovedkanal til leieareal/arealgrense	X		
Komplett distribusjonsnett	I leieareal inkl. nødvendig utstyr (hetter, filter, boostervifter, brannspjeld etc.).		X	
Levering av spesialutstyr / armaturer	Eksempelvis avtrekkshetter og fetthåndteringsustyr			X
Styring, regulering og overvåking (SRO)	Tilknyttes i nærmeste SRO tavle og kobles opp mot SRO-anlegget for Leietakerutstyr (hjelpevirfter, fancoils/ventilsett,		X	

	kjøkkenhetter, kjøkkenstyringer mv)			
SRO vannmålere	Tilknytning vannmålere for kommersielt areal	X		
SRO vekslersentraler	Tilknytning nye vekslersentraler for øl- og brusanlegg	X		
Elektroarbeider				
Stigekabel frem til leieareal	OSL/Avinor leverer elkraft på stigeledninger fram til Leietakers underfordeling. OSL Avdeling Elektro sitt driftsansvar er frem til underside av hovedbryter i Leietakerfordeling. Tilgjengelig effekt vil fremgå av RFP eller være slik den har vært tidligere i arealet. Leietaker må sjekke effekt hvis det er viktig for Leietaker og eventuelt bekoste økt effekt. Tilsvarende gjelder dersom Leietaker har behov for å flytte inntakspunkt for stigeledningen. Stigekabel vil være tilkoblet hovedbryter i Leietaker fordelingen	X		
Grunnbelysning	Basis grunnbelysning	X		
Fordelinger i Leietakers areal og innmat i fordelingsskap	Leietakers underfordeling skal registreres med objekt-ID i sin utstyrsdatabase. Underfordeling skal være for usakkyndig betjening. (se også avsnitt 5)			X
Kursopplegg lys og stikk fra lokal el. fordeling	Se også avsnitt 5			X
Belysningsutstyr	Leietaker velger utstyr og omfang ut fra rammebetingelser på effektforbruk og tekniske løsninger			X
Betjeningstablå lysanlegg	Se også avnsitt 5			X
Nødlys	Prosjekteres og utføres av Utleier	X		
	Supplerende nødlys (f.eks som følge av innredning etc)		X	
Brannalarmanlegg	Brann-/talevarslingsanlegg prosjekteres og utføres av Utleier	X		
	Supplerende brannalarmanlegg (f.eks som følge av innredning etc)		X	
IT-arbeider				
IT-kabling og utstyr	All nødvendig kabling fra telematikkrom frem til Leietakers areal.		X	
IT-kabling og utstyr	Supplerende IT kabling i Leietakers lokaler, på grunn av innredning/ønsker fra Leietaker (kameraer, kasser o.l.)[2]		X	
IT-datarom	Etablering av nødvendig utstyr i datarom (eksempelvis IP-switch etc.)	X		
IT nettverkstjenester	IT nettverkstjenester for å etablere kommunikasjon internt i Leietakers areal og		X	

[2] For å ha kontroll spesielt med kabling og dokumentasjon under installasjonsgulv og over himling

	mellom Leietakers arealer på OSL			
IT eksternlinje	IT eksternlinje bestilles hos tjenesteleverandør eksternt eller Avinor for å etablere kommunikasjon ut av flyplassen			X
IT-brukerdatarom	Etablere Leietakers eksternlinje (ruter) og egne servere etc i sentralt brukerdatarom			X
Trådløs datakommunikasjon	Etablering av WLAN 11/b/g/n/ac	X		
Trådløs datakommunikasjon	Trådløse datakommunikasjonstjenester (WLAN/WIFI)		X	
PA-anlegg	Talevarslingsanlegg inkl. høyttalere etc. – grunninstallasjon	X		
PA-anlegg	Supplerende talevarsling utover grunninstallasjon og eventuelle supplerende tjenester		X	
FIDS (Flight Information Display System)	Etablering av monitorer med flyplassinformasjon	X		
	Supplerende FIDS		X	
Reklamemonitorer	Innenfor leiearealet			X
Lokalt lydanlegg	Musikk-/høyttaleranlegg med grensesnitt mot PA/talevarslingsanlegg[3]		X	
Kortleseranlegg/Sikkerhetsutstyr	På og ved dører i rømningsvei, CP-skille og tekniske rom	X		
Kortleseranlegg	Innenfor leiearealet Kabling som IT-Kabling, se over		X	
Innbruddsalarm / Tyverialarm	Innenfor leiearealet (separat Leietakersystem) Kabling som IT-Kabling, se over sjekkes med Avinor IT partner			X
TV-overvåkning	Basis TV-overvåking i Leietakerarealet	X		

4 SÆRLIGE MERKNADER OM MÅ ARBEIDER

Prosjektering og gjennomføring av arbeidene skal avropes via Avinors rammeavtaler og kontrakter med konsulenter og entreprenører. Leietaker dekker alle kostnadene ved arbeidene.

Detaljer om prosess og arbeider, inkludert blant annet forhåndsfastsatte priser, tid, varsling mv vil fremkomme i standardavtale om MÅ-arbeider som inngås før oppstart av arbeidene.

M3 dokumentasjon fra milepælsplan (se Vedlegg A til leiekontrakt) vil være et av flere vedlegg til Standardavtale om MÅ arbeider hvor det skal gjøres arbeider i forbindelse med etablering av Leietakerkonsept, sammen med øvrig relevant dokumentasjon. Hvor det skal gjøres arbeider i Leieperioden, inkludert også hvor det skal gjøres arbeider i forbindelse med tilbakestilling og tilbakelevering av leieobjekt, vil annen dokumentasjon være relevant som vedlegg. Se nærmere i «*Standard kontrakt for leveranse av MÅ-arbeider fra Avinor til Leietaker knyttet til etablering av kommersielle arealer eller til andre arbeider og endringer i Leieperioden», blant annet celle 10 (i tabellen) om Avtaledokumenter og liste over Vedlegg (under tabellen).*

[3] PIITig grensesnitt mot talevarsling/PA

5 SÆRLIGE FORHOLD VEDRØRENDE ELEKTRO

Alle elektrotekniske anlegg i utleiearealet vil juridisk eies av Avinor i leieperioden. Drift og vedlikeholdsansvar og -kostnader tilfaller leietaker i leieperioden.

Alle SELV-arbeider skal sendes inn som Forhåndsmelding til og godkjennes av OSL Avdeling Elektro.

Se Leiekontraktens Vedlegg A punkt 3 for fremdriftsplan og milepæler.

Utleier formidler nødvendig underlag for prosjektering til Leietaker/Leietakers installatør. Prosjektert arbeidsunderlag skal godkjennes av OSL avdeling Elektroutleier før det bygges.

Sluttdokumentasjon skal oversendes OSL Avdeling elektroutleier for kontroll og arkivering.

6 IKT

Se også Leiekontrakten punkt 26.3

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]
(Leiekontrakten)

Standard kontrakt for leveranse av MÅ-arbeider fra Avinor til Leietaker knyttet til etablering av kommersielle arealer eller til andre arbeider og endringer i Leieperioden

VEDLEGG 2

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]
(Leiekontrakten)

Standard kontrakt for leveranse av MÅ-arbeider fra Avinor til Leietaker knyttet til etablering av kommersielle arealer eller til andre arbeider og endringer i Leieperioden

VEDLEGG 3

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]

(Leiekontrakten)

Standard kontrakt for leveranse av MÅ-arbeider fra Avinor til Leietaker knyttet til etablering av kommersielle arealer eller til andre arbeider og endringer i Leieperioden

VEDLEGG 4

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern