

## Bilag 2

## GENERELL ANSVARSMATRISE

## DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

**UTLEIER:** Oslo kommune v/ Kulturetaten  
Org.nr.: 992 410 213

**EIENDOM:**

Adresse:

Gnr.:

Bnr.:

Kommune: Oslo

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD:**

Oversikten viser hvordan ansvaret for gjennomføringen av drifts- og vedlikeholdsoppgavene, og kostnadene for disse tjenestene, skal fordeles mellom Utleier og Leietaker. Oversikten er retningsgivende og ikke uttømmende.

|                                    | Utleiers ansvar og kostnad | Leietakers ansvar og kostnad |                           |
|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|
|                                    |                            | Leietaker forestår arbeidet  | Utleier forestår arbeidet |
| <b>DRIFT</b>                       |                            |                              |                           |
| <b>SERVICE OG DRIFT</b>            |                            |                              |                           |
| <b>BYGNING</b>                     |                            |                              |                           |
| Kontroll og ettersyn av tak        | <b>X</b>                   |                              |                           |
| Service på utvendig solavskjerming |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Reparasjon av vindussikring        |                            |                              | <b>X</b>                  |

|                                                                                          |   |   |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| <b>VVS - TEKNISKE ANLEGG</b>                                                             |   |   |   |
| Installasjon av vannmåler                                                                | X |   |   |
| Vannforbruk                                                                              |   |   | X |
| Fyranlegg, oljetanker osv.                                                               |   |   | X |
| Start/Stopp vannbåren varme, service radiatorer osv.                                     | X |   |   |
| Gass og trykkluft for drift av byggets tekniske anlegg                                   | X |   |   |
| Gass og trykkluft, alt som skyldes brukerbehov                                           |   |   | X |
| Kjøling som skyldes brukerbehov, EDB-anlegg, kjøle-/fryserom (alt untatt komfort)        |   |   | X |
| Ventilasjonsagregater, kjøleanlegg og filter knyttet til bygningsdriften                 |   |   | X |
| Luftbehandlingsutstyr, løst utstyr av brukerhensyn                                       |   |   | X |
| Spesialutstyr/-innredning installert for eller av bruker                                 |   |   | X |
| Bytte av batterier på berøringsfrie blandedbatterier                                     |   |   | X |
| <b>ELEKTRO / TELETEKNISKE ANLEGG</b>                                                     |   |   |   |
| Brannalarm/nødlys, brannslukningsutstyr - regelmessig tilsyn og kontroll, internkontroll | X |   |   |
| Brannalarm/nødlys, brannslukningsutstyr - årlig tilsyn, kontroll og service              |   |   | X |
| Heis, alarm og assistanse ved driftsstans                                                |   |   | X |
| Automatiske porter og døråpnere                                                          |   |   | X |
| SD-anlegg, drift av bygg                                                                 |   |   | X |
| EDB-anlegg, alt opplegg og utstyr                                                        |   |   | X |
| Kursopplegg og utstyr for tyverialarm                                                    |   | X |   |
| Adgangskontroll/overvåkning                                                              |   | X |   |
| Nøkler, nøkkelkort                                                                       |   |   | X |
| Dører, dør- og låsbeslag, låskasser og låssylindere                                      |   |   | X |
| Audiovisuelt utstyr                                                                      |   | X |   |
| Personsøkerutstyr, callinganlegg osv.                                                    |   |   | X |
| <b>UTOMHUSANLEGG</b>                                                                     |   |   |   |
| Snøbrøyting, strøing – maskinell (brøytekartet)                                          |   |   | X |
| Snørydding og strøing av trapper og lignende adkomster til bygningene                    |   |   | X |
| Måking av tak/fjerning av istapper                                                       | X |   |   |
| Maskinell fjerning av strøsand etter endt sesong                                         |   |   | X |
| Kosting/rengjøring av veier og plasser (ut over brøytekart)                              |   |   | X |
| Tette enkelthull i asfalt/dekke                                                          | X |   |   |
| Fastmonterte/støpte møbler ute                                                           | X |   | X |
| Løse møbler/innretninger ute                                                             |   |   | X |
| Utvendige papirkurver/askebegre anskaffelse og tømning                                   |   |   | X |
| Merking av parkeringsplasser og lignende                                                 |   |   | X |
| Gressklipping/gartnerarbeider                                                            |   |   | X |

|                                   |  |  |          |
|-----------------------------------|--|--|----------|
| Planter i beholdere/kasser/potter |  |  | <b>X</b> |
|-----------------------------------|--|--|----------|

|                                                                                           | Utleiers ansvar og kostnad | Leietakers ansvar og kostnad |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|
|                                                                                           |                            | Leietaker forestår arbeidet  | Utleier forestår arbeidet |
| <b>DRIFT</b>                                                                              |                            |                              |                           |
| <b>RENHOLD / RENOVASJON</b>                                                               |                            |                              |                           |
| Renovasjon transport til hovedcontainer/avfallsanlegg                                     |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Spesialavfall                                                                             |                            | <b>X</b>                     |                           |
| Tømming av fettutskiller og oljeutskiller                                                 |                            | <b>X</b>                     |                           |
| Håndkleholdere, såpedispensere og lignende                                                |                            | <b>X</b>                     |                           |
| Renholdsartikler og sanitærartikler i eget lokale                                         |                            | <b>X</b>                     |                           |
| Renholdsartikler og sanitærartikler i fellesareal                                         |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Fasader                                                                                   | <b>X</b>                   |                              |                           |
| Tekniske rom                                                                              |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Kanaler og sjakter (innvendig)                                                            |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Spesialrenhold (behov for lift ved store høyder)                                          | <b>X</b>                   |                              |                           |
| Tradisjonelt renhold i eget lokale                                                        |                            | <b>X</b>                     |                           |
| Tradisjonelt renhold i fellesareal                                                        |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Innvendig hovedrenhold inkl. vinduer innvendig, persiener, glass, overlys, røykluker osv. |                            | <b>X</b>                     |                           |
| Utvendig hovedrenhold av vinduer                                                          |                            |                              | <b>X</b>                  |
| <b>ENERGI</b>                                                                             |                            |                              |                           |
| Forbruk av energi                                                                         |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Andel av forbruk av energi fellesarealer                                                  |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Skifting av lyskilder i Leieobjekt (inkl. materiell)                                      |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Skifting av lyskilder i fellesarealer (inkl. materiell)                                   |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Skifting av lyskilder på fasadene/lysmaster på plasser (kun behov for lift)               | <b>X</b>                   |                              |                           |
| Skift av lyskilder på fasade                                                              |                            |                              | <b>X</b>                  |
| <b>DIVERSE</b>                                                                            |                            |                              |                           |
| Montering av inventar og utstyr                                                           |                            | <b>X</b>                     |                           |
| Flytting av inventar og utstyr                                                            |                            | <b>X</b>                     |                           |
| Låsing, sikkerhetsrutiner                                                                 |                            | <b>X</b>                     |                           |
| Posthenting                                                                               |                            | <b>X</b>                     |                           |
| Innvendige planter og grøntanlegg                                                         |                            | <b>X</b>                     |                           |
| Skadedyrbekjempelse (ikke forhold som skyldes leietaker)                                  |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Eiendomsskatt                                                                             |                            |                              | <b>X</b>                  |
| Forsikring av bygget                                                                      | <b>X</b>                   |                              |                           |
| Forsikring av leietakers eget inventar og brukerutstyr                                    |                            | <b>X</b>                     |                           |

|                                                      |  |   |   |
|------------------------------------------------------|--|---|---|
| Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon)       |  |   | X |
| Skilting, navneplater, anvisningstavler              |  |   | X |
| Vakthold                                             |  | X |   |
| Fjerning av løv på tak og nedløp                     |  |   | X |
| Rensing av sluk på tak                               |  |   | X |
| Reaksjoner ved feilparkering                         |  |   | X |
| <b>BRUKERRELATERT UTSTYR</b>                         |  |   |   |
| Avtrekksskap                                         |  |   | X |
| Større fastmonterte maskiner                         |  |   | X |
| Avtrekksvifter tilknyttet byggets ventilasjonsanlegg |  |   | X |
| Malingsutskiller                                     |  | X |   |

| VEDLIKEHOLD                                                  | Utleiers ansvar og kostnad | Leietakers ansvar og kostnad |                           |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|
|                                                              |                            | Leietaker forestår arbeidet  | Utleier forestår arbeidet |
| <b>BYGNING</b>                                               |                            |                              |                           |
| Yttervegger, utvendig kledninger og overflater               | X                          |                              |                           |
| Tak, tekking, beslag, renner og nedløp                       | X                          |                              |                           |
| Bærende konstruksjoner                                       | X                          |                              |                           |
| Vinduer, dører osv., synlige overflater ute                  | X                          |                              |                           |
| Vinduer, dører osv., synlige overflater inne                 |                            |                              | X                         |
| Ruter på fellesarealer, skader                               |                            |                              | X                         |
| Ruter på leid areal, skader                                  |                            |                              | X                         |
| Innervegger, innvendige kledninger og overflater             |                            |                              | X                         |
| Fastmonterte knagger, hyller, bokskap - brukerstyr           |                            | X                            |                           |
| Utvendige persiener og markiser                              |                            |                              | X                         |
| Innvendige persiener, rullegardiner, gardiner - brukerstyr   |                            | X                            |                           |
| Integrert motorisert innvendig solavskjerming                |                            |                              | X                         |
| Glasspartier, dører m.m. innvendig                           |                            |                              | X                         |
| Dører, dør- og låsbeslag og låskasser (Ytterdører)           | X                          |                              |                           |
| Dører, dør- og låsbeslag og låskasser (Innerdører)           |                            |                              | X                         |
| Låssylinder og nøkler                                        |                            |                              | X                         |
| Spesialinnretning, fastmontert brukerstyr - brukerstyr       |                            | X                            |                           |
| Gulv og overflater i Leieobjektet                            |                            | X                            |                           |
| Himlinger og overflater i Leieobjektet                       |                            | X                            |                           |
| Trapper innvendig                                            |                            |                              | X                         |
| Trapper utvendig                                             |                            |                              | X                         |
| Løst utstyr som benker, skrivepult, stoler, osv , brukerstyr |                            | X                            |                           |
| <b>VVS</b>                                                   |                            |                              |                           |

|                                                                                              |   |   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| Bunnledninger                                                                                | X |   |   |
| Dampanlegg av brukerhensyn                                                                   |   |   | X |
| Kloakk- og spillvannspumper, grunnvannspumper                                                |   |   | X |
| Ledningsnett frem til vegg                                                                   | X |   |   |
| Ledningsnett frem til armatur                                                                |   |   | X |
| Ledninger og innretninger fra tilknytningspunkt i vegg                                       |   |   | X |
| Armaturer, tappekraner o.l. ("sluttutstyr")                                                  |   |   | X |
| Sentrale varmtvannsberedere                                                                  |   |   | X |
| Utstyr, herunder servanter, WC, lokale v.v.-beredere                                         |   |   | X |
| Speil – brukerstyr (ikke integrert som del av vegg)                                          |   | X |   |
| Håndkleholdere, såpedispensere o.l., brukerstyr                                              |   | X |   |
| <b>VARME</b>                                                                                 |   |   |   |
| Fyranlegg, oljetanker osv.                                                                   |   |   | X |
| Ledningsnett                                                                                 |   |   | X |
| Armaturer, utstyr, radiatorer, elektriske, panelovner, varmekabler m.m. faste installasjoner |   |   | X |

|                                                                | Utleiers ansvar og kostnad | Leietakers ansvar og kostnad |                           |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|
|                                                                |                            | Leietaker forestår arbeidet  | Utleier forestår arbeidet |
| <b>VEDLIKEHOLD</b>                                             |                            |                              |                           |
| <b>GASS / TRYKKLUFTANLEGG</b>                                  |                            |                              |                           |
| Gass og trykkluft for drift av byggets tekniske anlegg         | X                          |                              |                           |
| Gass og trykkluft, alt brukerstyr                              |                            |                              | X                         |
| <b>KJØLEANLEGG</b>                                             |                            |                              |                           |
| Kjøling "fast". Komforthensyn                                  |                            |                              | X                         |
| Kjøling "spesiell". Brukerutstyr, datarom m.v.                 |                            | X                            |                           |
| Kjøle-/fryserom inkl. teknisk utstyr                           |                            |                              | X                         |
| <b>VENTILASJON</b>                                             |                            |                              |                           |
| Ventilasjonsanlegg, kanaler, ventiler                          | X                          |                              |                           |
| Tilfluktsromutstyr                                             |                            |                              | X                         |
| Luftbehandlingsutstyr, løst av brukerhensyn                    |                            | X                            |                           |
| <b>EL-KRAFTINSTALLASJONER</b>                                  |                            |                              |                           |
| Stigeledninger, EL frem til fordelingstavler (sikringsskap)    | X                          |                              |                           |
| Tavler og kursopplegg frem til fastmontert stikk og brytere    |                            |                              | X                         |
| Stigeledninger frem til hovedfordeler per etasje               | X                          |                              |                           |
| Belysningsutstyr, fastmontert allmenn belysning i leieobjektet |                            |                              | X                         |
| Belysningsutstyr, fastmontert allmenn belysning i fellesareal  |                            |                              | X                         |
| Belysningsutstyr, uteplasser og fasader                        |                            |                              | X                         |

|                                                       |   |   |   |
|-------------------------------------------------------|---|---|---|
| Belysningsutstyr, løs tilleggsbelysning               |   | X |   |
| Nødlys                                                |   |   | X |
| Varmeovner, fastmonterte panelovner i Leieobjektet    |   |   | X |
| Varmeovner, fastmonterte panelovner i fellesareal     |   |   | X |
| Varmeovner, løse                                      |   | X |   |
| Varmekabler                                           |   |   | X |
| <b>SVAKSTRØMSANLEGG/TELE</b>                          |   |   |   |
| Kursopplegg og utstyr for brannalarm                  | X |   |   |
| Automatiske porter og døråpnere                       | X |   |   |
| Kursopplegg og utstyr (SD-anlegg)                     | X |   |   |
| EDB-anlegg, alt opplegg og utstyr                     |   |   | X |
| Kursopplegg og utstyr for tyverialarm                 |   | X |   |
| Adgangskontroll/overvåkning                           |   | X |   |
| Nøkler og nøkkelkort                                  |   |   | X |
| Audiovisuelt utstyr                                   |   | X |   |
| Personsøkerutstyr, callinganlegg osv.                 |   | X |   |
| <b>DIVERSE TEKNISKE ANLEGG</b>                        |   |   |   |
| Reservekraft, nødstrømsanlegg, unntatt for edb anlegg | X |   |   |
| Heiser                                                |   |   | X |
| Løfteramper/innretninger                              |   |   | X |
| <b>UTOMHUSANLEGG</b>                                  |   |   |   |
| Veier og plasser                                      | X |   |   |
| Flaggstang                                            |   |   | X |
| Felling av trær, trepleie                             | X |   |   |
| <b>DIVERSE</b>                                        |   |   |   |
| Hærverk og innbrudd, skader utvendig på bygg          |   |   | X |
| Hærverk og innbrudd, skader innvendig i Leieobjektet  |   |   | X |
| Hærverk og innbrudd, skader innvendig i fellesarealer |   |   | X |
| Hærverk og innbrudd, skader på møbler/brukerutstyr    |   | X |   |
| Løst utstyr                                           |   | X |   |
| Skilting, navneplater, anvisningstavler               |   |   | X |
| <b>BRUKERRELATERT UTSTYR</b>                          |   |   |   |
| Kjemiavsug                                            |   | X |   |
| Sponavsug                                             |   | X |   |
| Avtrekksskap                                          |   | X |   |
| Fettutskiller                                         |   | X |   |
| Oljeutskiller                                         |   | X |   |