

Nytt arkivbygg

FORVALTNING, DRIFT, VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG SERVICE

Ytelsesspesifikasjon/ ansvarsfordeling

mellom Utleier og Leietaker

Dato: 27.03.2026

1 Forvaltning

Oversikten viser hvordan ansvaret for forvaltningsoppgavene og kostnadene for disse tjenestene skal fordeles mellom Utleier og Leietaker.

Oversikten er retningsgivende og ikke uttømmende.

Definisjoner refererer seg til NS 3454, kapittel 4 og 5.

Tjenester	Utleiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar, Leietakers kostnad	Leietakers ansvar og kostnad
Skatter og avgifter	X		
Forsikringer, bygg/innredning	X		
Administrasjon	X		
Vedlikehold av teknisk dokumentasjon	X		
Energiforbruk i Leieobjektet			X
Løpende kommunale avgifter for eksempel vann/avløp og renovasjon	X		

2 Drift og vedlikehold

Oversikten viser Utleiers ansvar for drifts- og vedlikeholdskostnader. Oversikten er retningsgivende og ikke uttømmende.

Tekniske anleggs drift og vedlikehold	Utleiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar, Leietakers kostnad	Leietakers ansvar og kostnad
Brannslukningsutstyr (Myndighetspålagt sprinkleranlegg, vanntåke, pulver, håndslukkere mm.)	X		
Brannvarslingsanlegg	X		
Luftbehandling – ventilasjonsaggregater og varme/kjøleenheter	X		
Kjøleanlegg og komfortkjøling	X		
Prosesskjøling for datarom		X	
Varmeanlegg for oppvarming av for eksempel radiatorer, ventilasjonsluft, varmluftspurt ved inngangsparti etc	X		
Sanitær – og røranlegg med utstyr/bestykning (feks pumper, ventiler, målere, toaletter, dusjer, blandebatterier, vasker mm)	X		
Utstyr for rensing av forbruks- og avløpsvann iht lovpålagte krav	X		
Gass og trykkluft for drift av byggets tekniske anlegg	X		
Gass og trykkluftsutstyr tilpasset leietakers virksomhet			X
Basisinstallasjoner for elkraft, høyspent og lavspentsforsyning (hovedtavle, fordeling, tavler, kursopplegg mm både med tanke på byggets- og leietakers behov)	X		
Automatiske dører og porter innvendig og utvendig	X		
Nødlis (sentralisert eller desentralisert anlegg)	X		
Teleslyngeanlegg	X		
Adgangskontroll og innbruddsalarmanlegg	X		
Låsesystem, adgangssystem, nøkler, beslag, dørpumper etc.	X		
Tele, data, bilde i henhold til kravspesifikasjon (fast inventar)	X		
IKT/AV-utstyr tilpasset leietakers virksomhet (skjermer, prosjektorer, video/bilde mm)			X
Telefon, brannvarsling, overvåkningskamera og alarmer, inkl. innbruddsalarm	X		
Belysningsutstyr, effektbelysning og elektrisk oppvarming innvendig og utendørs	X		
Varmekabler (elektrisk eller vannbårent anlegg innvendig eller utendørs)	X		

Avbruddsfri strømforsyning UPS, ink batterier på dører, porter etc	X		
Automatiseringsanlegg	X		

Bygningsmessig drift og vedlikehold	Utleiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar, Leietakers kostnad	Leietakers ansvar og kostnad
Vinduer, dører, porter, luker etc., ute og inne	X		
Kledning og overflater inne (gulv, vegg, foldevegger, tak/himling)	X		
Utvendig vedlikehold av Leieobjektet (inkl. utv. solavskjerming)	X		
Innvendig blendingsgardiner for innsynsskjerming eller lignende		X	
Intervallbundne utskiftning av bygningstekniske innretninger og materialer	X		
Bærende konstruksjoner	X		
Rullebånd/-trapp, heis og lignende (hvis aktuelt)	X		
Varemottak m/rampe inkl. lagerfasiliteter (hvis aktuelt)	X		
Inventar og møbler:			
Fast inventar: Investering i møbler og utstyr (minikjøkken, kantinekjøkken, tilkoblingspunkter for brukerleveranser med luft, vann/el og data mm)	X		
Spesialinnredning og inventar installert for eller av bruker, herunder blant annet brus/vann/Kaffemaskiner, pulter, avtrekksskap, kjemikalieskap, punktavsug, spesialporter, stoler og bord mm		X	
Annen drift (vaktmester m.fl.)			
Brøyte/strø utearealer (variabel servicetjeneste)	X		
Feie/renhold av utearealer (variabel servicetjeneste)	X		
Gartnertjenester (plen/hage/anlegg) (variabel servicetjeneste)	X		
Rengjøring av slukrister og takrenner/-nedløp m.m.	X		
Holde rømningsveier ryddige og merking synlig	X		
Åpning og stenging av eiendommen, tilsyns- og sikkerhetsrutiner	X		
Beredskapsvakt, utrykning etter ordinærarbeidstid, ved brannalarm, vannlekkasjer, innbrudd, ol.	X		

Nøkler og nøkkelkortutlevering	X		
Vakthold i nødvendig grad	X		
Daglig renhold og sanitærartikler	X		
Innvendige vaktmestertjenester – flytting og montering av møbler og utstyr – Praktisk avklaring mellom leietakere – serviceavtaler på teknisk utstyr og elektro mm			X
Renovasjonsløsning med ulike fraksjoner (ordinært og spesialavfall) på egnet sted i bygget	X		
<ul style="list-style-type: none"> Løsning internt i lokalene for kildesortert avfall 		X	
<ul style="list-style-type: none"> Kildesorteringsløsning for spesialavfall (EE-avfall, kjemikalier mm) 		X	
Skilt, navneplater og anvisningsplater (leietakers retningslinjer)	X		
<ul style="list-style-type: none"> Faste skilt ute 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Faste skilt innvendig samt foliering av glassflater for universell utforming 			X
Parkeringsordning og feilparkering			X
Oppmerking og ansvar for parkeringsplasser innvendig i bygget	X		
Innvendige planter og grøntanlegg		X	
Energi		X	
Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet rent faktisk og fysisk oppfylder teoretisk beregninger av energiforbruk. Partene skal gjennom Fase 1 etablere systemer for kontroll av energiforbruket i Leieobjektet.	X		