

Hva vil standarden for utleie av moduler bety for leietakerne?

Gunnar Slinning Østad - Forretningsutvikler FDVU Sweco Norge AS



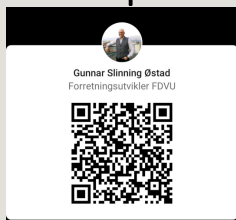
Tidligere:

Fagansvarlig FDVU og Byggeprogram Bærum Kommune Eiendom KF

Seniorrådgiver FDVU Undervisningsbygg KF / Oslobygg KF



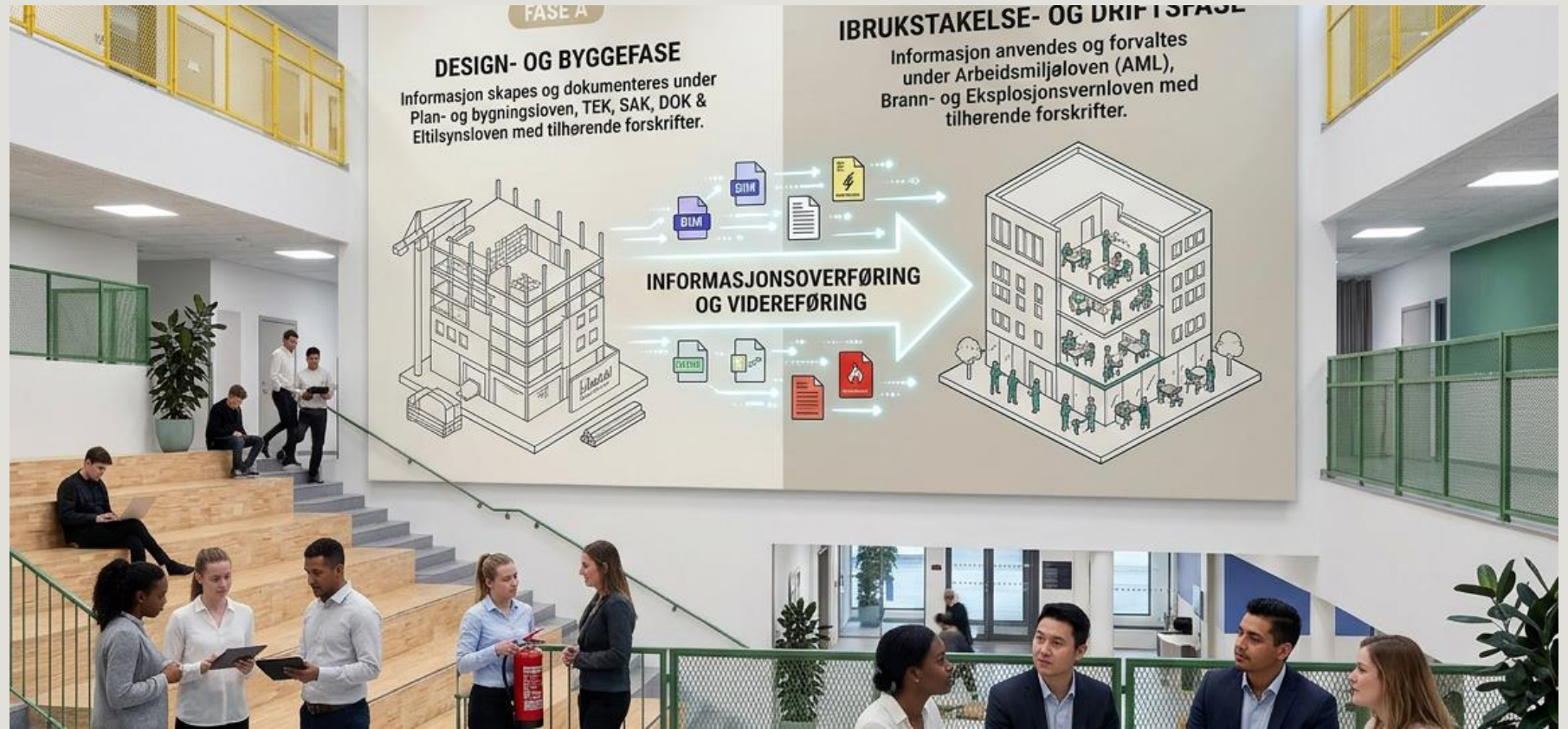
Leder:	SNK518,	Klassifikasjon, identifikasjon, TFM– NS3457-series
	SNK403,	Bygningsdel- og systemkodetabell– NS3451
	SNK285	FDVU informasjon - NS3456
	ISO/TC10/SC8	Construction documentation
	ISO/TC 10/SC10	Process plant documentation
Member:	SNK257	BIM-Standardisering Speilkommite
	SNK380	BIM for byggverk – NS8360-serien
	SNK381	Dokumentasjon for prosessanlegg Mirror ISO 81346-series Classification
	SNK590	Utleieavtaler for brakker og moduler
Expert:	ISO/TC59/SC13	WG2, WG13, WG15, (ISO12006-2, ISO19650, Linking geometric models and technical specifications)
	CEN442	WG11 BIM practices for construction works, WG2 Exchange info, WG3 IDS Mirror 19650 WG8 Competence, WG9 Dig twin in built environment







UNDERLAG FOR FORVALTNING AV FDVU OG INTERNKONTROLL



5.2	Form for samarbeid og forjalet	2
6	Kontraktsgjenstanden og fasene	2
6.1	Krav til kontraktsgjenstanden	2
6.2	Fasene i kontraktperioden	2
7	Mobiliseringsfasen	3
7.1	Utleiers plikter	3
7.2	Leietakers plikter	3
7.3	Offentlige tillatelser	3
8	Overtakelse - oppstart av leieperioden	3
8.1	Overtakelsesforretning	3
8.2	Protokoll fra befaringen	4
8.3	Leietakers rett til å nekte overtakelse	4
8.4	Virkninger av overtakelse	4
8.5	Opplæring og dokumentasjon	5
9	Leieperioden	5
9.1	Leieperiodens varighet	5
9.2	Bruken av kontraktsgjenstanden	5
9.3	Fremleie	5
9.4	Drift og vedlikehold av kontraktsgjenstanden	5
9.5	Bygningsmessige endringer foretatt av leietaker	6
9.6	Eiendomsrett	6
10	Tilbakelevering av kontraktsgjenstanden	6
10.1	Leietakers tilbakelevering	6
10.2	Tilbakeleveringsbefaring	6
10.3	Virkninger av tilbakelevering	6

Innhold

Side

.....	iv
Bakgrunn og formål	iv
Veiledning	v
1 Denne ansvarsfordelingen gjelder for følgende bygg/leieobjekt;	1
2 Drift og vedlikehold av kontraktsgjenstanden, NS 8448, 9.4.	1
3 Særlige bestemmelser	4
4 Underskrifter	4

Bakgrunn og formål

Byggblankett 8448 D inngått etter NS 8448, utgjør en **del av leieavtalen**.

Vedlegget **regulerer avtalt oppgavefordeling** mellom utleier og leietaker knyttet til etablering, drift og vedlikehold av leieobjektet og tilhørende bygningsmessige og tekniske systemer.

Veiledning

Denne teksten under "Veiledning" skal bl.a. informere og veilede brukerne om selve blanketten. Teksten er derfor bare synlig når dokumentet skal fylles ut, og blir ikke med i selve kontrakten/utskriften.

Tabellen inneholder forslag og anbefalinger til fordelingen av oppgaver mellom partene, herunder hvem som skal utføre de enkelte oppgavene og hvem som skal bære de direkte kostnadene med disse.

Kolonne 1 inneholder siffer med henvisning til NS 3456: 2022 tabell 2 - Generell FDVU (3-sifferkoder) og NS 3451: 2022 tabell 8 - Systemkoder (4-sifferkoder).

Tabellen er ikke ment å være uttømmende. Dersom partene har behov for å utvide listen over ansvarsområder, vises det til de ovennevnte to standardene.

Der krav knyttet til taksonomiens miljømål skal ivaretas kan bl.a. oppgaver knyttet til aktiviteter etter NS 3456 tabell 2 - Generell FDVU benyttes.

GJELDENDE LOVER OG FORSKRIFTER

Utleier kan være ansvarlig i forhold til alminnelig regelverk knyttet til sikkerhet, f.eks regelverk knyttet til brannsikkerhet, selv om kontrakten og vedlegget er benyttet.

Eier har for eksempel en plikt til å gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten. Er det flere som har rett til å bruke byggverket, skal eieren sikre at all bruk samordnes på en måte som bidrar til å forebygge brann.

Det er eieren som har ansvaret for å gjøre seg kjent med og formidle opplysningene om brannsikkerhet i byggverket.

Brukeren har ingen plikter etter denne bestemmelsen i forskriftsverket, men er mottaker av informasjonen fra eier, og må forholde seg til den. Brukeren har sine selvstendige plikter beskrevet i regelverket.

Opplysninger om brannsikkerhet er blant annet beskrevet i FDV-dokumentasjon som bør gjøres tilgjengelig for den som skal ivareta de ulike oppgaver knyttet til bygningen.

Det anbefales videre å avtale, og sikre, gode rutiner for at partene dokumenterer utførelse av sine plikter i tråd med god internkontroll, samt varsler hverandre ved behov.

prByggblankett 8448 D:2024

Ansvarsfordeling for drift og vedlikehold mellom utleier og leietaker for avtaler i kontrakter inngått etter NS 8448

1 Denne ansvarsfordelingen gjelder for følgende bygg/leieobjekt;

2 Drift og vedlikehold av kontraktsgjenstanden, NS 8448, 9.4.

Partene har avtalt følgende ansvarsfordeling:

prByggblankett 8448 D:2024

NS3456/ NS3451	Tekst	Utleiers ansvar	Utleiers kostnad	Leietake r ansvar	Leietake rkostnad	Ikke aktuelt
132	Beskyttelse av vegetasjon og vekstjord					
141	Energiberegninger					
142	Bærekraftsberegninger					
153	Klimaregnskap					
154	Energiattest					
155	Miljøkartlegging og sanering					
163	Som bygget tegninger					
171	Brannkonsept					
172	Rømningsplaner					
173	Orienteringsplaner					
191	Drift-/Vedlikeholdsplan					
193	Renhold					
194	Renovasjon					
196	Brøyteplan					
197	Drift vedlikehold utomhus					

(fortsettelse)

NS3456/ NS3451	Tekst	Utleiers ansvar	Utleiers kostnad	Leietake r ansvar	Leietake rkostnad	Ikke aktuelt
2910	Systemer for hull, tettinger					
3100	Sanitærinstallasjoner					
3200	Varmesystemer vannbåren					
3310	Systemer for brannslukking med vann					
3320	System for brannslukking sprinkel					
3370	System for brannslukking med håndslukker					
3400	Gass- og trykkluftsystemer					
3600	Luftbehandlingssystemer					
3700	Komfortkjølingssystemer					
3810	Systemer for rensing av vann					
3820	Systemer for rensing av avløpsvann					
4330	Systemer for elkraftfordeling til alminnelig forbruk					
4340	Systemer for elkraftfordeling til driftstekniske installasjoner					
4360	Systemer for elkraftfordeling til ladesystemer					
4420	Belysningssystemer					

3 **Særlige bestemmelser**

4 **Underskrifter**

Alternativ 1: Elektronisk signering

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk.

Alternativ 2: Signering på papir

Undertegnes dette kontraktsdokumentet med bilag på papir, skal det utstedes i eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato

Underskrift kommune

Sted og dato

Underskrift utbygger

Transforming society together



Gunnar Slinning Østad
Forretningsutvikler FDVU

