



## **Gränsdragning och ansvarsfördelning mellan Fastighetsenheten och Hyresgäst**

Syftet med gränsdragningslistan är att skapa en så klar ansvarsfördelning och gränsdragning mellan parterna som möjligt.

Gränsdragningslistan och ansvarsfördelningen gäller för fastigheter där kommunen är fastighetsägare och är avsedd att användas internt vid tolkningsfrågor och som underlag för diskussioner kring interna hyresvillkor.

En gränsdragningslista kan aldrig bli fullkomlig och heltäckande. Gråzoner och nya tolkningsfrågor kommer ständigt att finnas. En bra modell vid tolkningsfrågor kan vara att fråga sig om hyresgästen tar komponenten med sig vid en eventuell flyttning. I så fall bör ansvaret ligga hos hyresgästen. Blir det kvar i fastigheten för att kunna användas av nästa hyresgäst bör ansvaret ligga på Fastighet.

## **Ansvarsfördelning**

### ***Fastighetsenhetens ansvar:***

Ansvar och arbetsuppgifter avseende mark, byggnader, installationer och fast inredning som kan relateras till fastighetens basfunktion.

### ***Hyresgästens ansvar:***

Inredning och utrustning som kan relateras till verksamheten i respektive lokal.  
Återställning av hyrda lokaler till ursprungligt skick efter avslutad hyra.

## **Städning**

Hyresgästen ansvarar för städning av lokaler med undantag av driftutrymmen. I städning ingår även återkommande grundbehandling av golvmaterial, vaxning, polishbehandling etc.

## **Driftutrymmen**

Driftutrymmen såsom fläktrum, undercentraler, el centraler etc. får enligt lag inte användas för andra ändamål och ingår inte i hyresgästens disponibla yta.

## **Standardhöjande åtgärder**

Standardhöjande åtgärd eller ändringsarbete som utförs på hyresgästens begäran medför reglering av internpriset

## **Investering/Reinvestering**

### ***Fastighetsenhetens ansvar:***

Investering som föranleds av nya myndighetskrav som hänför sig till fastighetens basfunktioner. Exempelvis pvc- och asbestsanering på grund av miljöskäl.  
Medför reglering av internpriset.

### ***Hyresgästens ansvar:***

Investering som föranleds av nya myndighetskrav specifikt för verksamhetens bedrivande, eller av förändrad verksamhet. Exempelvis komplettering av ventilation på grund av ökad personbelastning.  
Medför reglering av internpriset.



## **Brandutrustning och utrymning**

### ***Fastighetsenhetens ansvar:***

Svarar för att utrustning och installationer som anskaffats för brandskydd kontrolleras och underhålls så att ursprunglig och anbefalld funktion upprätthålls.

Svarar för dokumentation och utförande av systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten enligt Lagen om skydd mot olyckor.

Svarar för sammanställning av fastighetsenhetens dokumentation samt redovisning till tillsynsmyndigheten.

### ***Hyresgästens ansvar:***

Svarar för att den utrustning som är nödvändig för den verksamhet som bedrivs i lokalen finns tillgänglig och är rätt anpassad.

Svarar för att utrymningsvägar och dörrar inte är blockerade och att dörrar och fönster som är avsedda för ändamålet provas för att lätt kunna öppnas i händelse av brand.

Svarar för dokumentation och genomförande av systematiskt brandskyddsarbete för sin verksamhet enligt Lagen om skydd mot olyckor. Dokumentationen överlämnas till tillsynsmyndigheten.

Svarar för att fel eller brister som tillhör fastighetsenhetens ansvarsområde genast anmäls till fastighetsenheten.

Kostnader för eget handhavandefel betalas av hyresgästen, exempelvis utryckning vid fellarm.

## **Inbrottslarm**

### ***Fastighetsenhetens ansvar:***

Fastighetsenheten svarar för installation, teknisk drift och underhåll av inbrottslarm vid nyanskaffning.

Fastighetsenheten övertar ansvaret för teknisk drift och underhåll av befintliga inbrottslarm efter överenskommelse och kostnadsreglering.

### ***Hyresgästens ansvar:***

Hyresgästen svarar för handhavande av anläggningar för inbrottslarm, exempelvis av och påslag av larm.

## **Kameraövervakning**

### ***Fastighetsenhetens ansvar:***

Fastighetsenheten svarar för installation, teknisk drift och underhåll av system för kameraövervakning.

Medför reglering av internpriset.



## **Kontroller och skyddsronder**

### ***Fastighetsenhetens ansvar:***

Fastighetsenheten svarar för lagstadgade besiktningar och periodiska kontroller av system och komponenter som tillhör fastighetsenhetens ansvarsområde.

Genom separat avtal kan fastighetsenheten, om det bedöms lämpligt, åta sig att ombesörja bevakning och besiktning/kontroll för hyresgästens räkning

Fastighetsenheten samverkar med hyresgästen vid skyddsronder efter kallelse av hyresgästen.

Fastighetsenheten åtgärdar i samråd med hyresgäst de brister som noterats inom Fastighetsenhetens ansvarsområde.

### ***Hyresgästens ansvar:***

Hyresgästen svarar för riskbedömningar och egenkontroll av arbetsmiljön (i enlighet med Arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter om systematiskt arbetsmiljöarbete)

Hyresgästen kallar fastighetsenheten till skydds rond.

Hyresgästen svarar för att fel och brister genast anmäls till fastighetsenheten i det fall fastighetsenheten är ansvarig.

### Anläggningsdelar

I nedanstående tabell anges vem som är ansvarig för respektive del, byggnad eller komponent. Hyresgäst benämns med **H** och fastighetsenheten med **F**.

Del, byggnad, komponent	H	F	Anmärkning
<b>Mark:</b>			
Bollplaner	H		Fritid svarar för sladdning och saltning av bollplaner i anslutning till skolfastigheter samt uppsättning och underhåll av fotbollsmål
Löparbanor, kastringar, längd- och höjdhoppsgröpar mm.	H		Avser långtidsplanerat och felavhjälpande underhåll. Fritid svarar för skötsel och underhåll.
<b>Byggda delar mark</b>			
Simbassänger utomhus		F	Avser underhållsarbeten
<b>Överbyggnader mark (även innergårdar)</b>			
Buskar och träd		F	
Gräsytor		F	
Övriga växter	H		
<b>Kompletteringar, mark</b>			
Blomlådor, stationära		F	Exkl. växter
Brevlådor		F	
Cykelställ		F	
Eluttag för bil		F	
Flaggstänger inklusive beslag och linor		F	
Flaggor	H		
Fotbollsmål	H		
Grindar, stängsel och staket		F	
Idrottsanordningar, stationära	H		
Lekplatsutrustning, stationär		F	
Papperskorgar, stationära		F	
Skyltar: hänvisningsskyltar		F	End. 1: a omg. vid ny- och ombyggnad
Skyltar: trafikskyltar		F	
Sopkärl		F	
Trädgårdsbord, -bänkar, -soffor, stationära.		F	



Del, byggnad, komponent	H	F	Anmärkning
Trädgårdsmöbler, utemöbler	H		
<b>Hus</b>			
Fasadskyltar, fastighetens		F	
Fasadskyltar, hyresgästens	H		
<b>Öppningar, hus</b>			
Gardiner	H		
Lås, låscylindrar inkl. nycklar		F	1: a omg. tillhandahålls vid ny- och ombyggnad. Ändringar och tillägg i låssystem utförs därefter på beställning av H. Extra nyckel erhålls mot självkostnadspris samt borttappad nyckel erhålls mot 3 ggr självkostnadspris.
Markiser		F	
Mörkläggningsgardiner	H		
Mörkläggningsridåer inkl. automatik		F	
Persienner		F	
Fasta solavskärmningar, solskydd		F	
<b>Golvtytor inomhus</b>			
Textilmattor, heltäckande, tillhörande golvkonstruktionen		F	
Textilmattor, heltäckande på färdig golvbeläggning, lösa	H		
Textilmattor, övriga, lösa	H		
<b>Väggytor, inomhus</b>			
Projektionsdukar	H		
Tavelkrokar	H		
Tavellister		F	
Ytskikt, väggar		F	
<b>Rumskompletteringar, allmänt</b>			
Brandredskap, brandsläckare		F	Brandsläckare som behövs för fastigheten.
Brandredskap, brandsläckare för verksamheten	H		Brandsläckare som behövs för verksamhetens brandskydd.



Skyltar: hänvisnings-, entré-, hiss-, korridor-, utrymnings-skyltar, uppgångstablåer, inkl. hållare		F	End. 1: a omg. vid ny- och ombyggnad
Skyltar: rumskyltar för brukarens verksamhet inkl. Skylthållare	H		
Anslagstavlor	H		
Blombord, blomlådor, stationära exkl. växter		F	
Blombord, blomkrukor, blombord, lösa	H		
Gardiner, fästen		F	
Gardiner, stänger mm	H		
Elevskåp	H		
Kapphyllor, fasta		F	
Kapphyllor, lösa	H		
Klädkrokar		F	
Klädskåp	H		
Patientlyftar	H		
Speglar, fasta väggmonterade		F	
Torkmattor		F	Avser fasta, försänkta, vid entréer
Sittbänkar, lösa	H		
Värdeskåp	H		
<b>Rumskomplettering, soprum</b>			
Sopkärl		F	
Sopkärl, rengöring		F	
<b>Rumskomplettering, städcentraler</b>			
Hyllor	H		
Materialställ	H		
Städredskap	H		
Städrumsinredning	H		
Städsåp	H		
Städvagnar	H		
Torkskåp i städcentraler	H		
Tvättmaskiner i städcentraler	H		



<b>Rumskomlettering, kök o dyl.</b>			
Arbetsbänkar		F	
Automater för drycker, mat, etc.	H		
Bar-, serverings- och utlämningsdiskar, inkl. luckor, räcken, montrar, flaskkylare, kylmöbler, värmerier, värmehällar. Stationära.		F	
Bardiskar etc. Tillbehör till dessa såsom kantiner, dispensrar, korgvagnar etc.	H		
Bord, stolar i kök, matsalar etc.	H		
Brickinlämningsbanor		F	
Brickuppsamlingsvagnar, avdukningsstationer	H		
Bänkspisar		F	
Diskbänksbeslag, underreden och skåp		F	
Diskmaskiner med tillbehör		F	
Draghuvar, imkåpor		F	H ansvarar för rengöring av fettfilter i huven/kåpan
Grillutrustning, såsom stekhällar, värmerier, fritöser, kylar		F	
Handdukshängare		F	
Hushållspappershållare		F	
Hyllor, hyllställningar		F	
Kaffebyggare i storkök		F	
Kaffebyggare, övriga	H		
Kassaapparater	H		
Kokplattor	H		
Kyl-, avsvalnings- och frysskåp		F	
Köksfläktar		F	H svarar för rengöring av fettfilter i flätkåpan
Hushållsmaskiner såsom hushållsassistenter, elvispar, bröd- och grönsaksskärare, brödrostar, portionsvågar etc.	H		





Köksmaskiner, stationära, såsom blandningsmaskiner, brödrostningsmaskiner, brödskärnings o grönsaksskärningsmaskiner, hetluftsugnar, kokgrytor, kokskåp, kok- och stekautomater, mikrovågsugnar, skalningsmaskiner, stekbord, steskåp inkl. bleck, vattenbad, vågar, uppskivningsmaskiner		F	End 1: a omg. bleck vid ny- och ombyggnad.
Köräcken		F	
Matboxskåp		F	
Mathissar		F	
Skåp		F	
Spisar		F	
Transportvagnar, kantiner	H		
Ugnar inkl. bleck		F	End 1: a omg. bleck vid ny- och ombyggnad
Värmeskåp inkl. bleck		F	End 1: a omg. bleck vid ny- och ombyggnad
<b>Rumskomplettering, hygienrum</b>			
Armstöd		F	
Badkar		F	
Badrumsskåp		F	
Bastuaggregat		F	
Bastuinredning		F	
Behållare för handdukar och muggar		F	
Desinfektionsapparater		F	H svarar för erforderliga hygieniska provtagningar
Desinfektionslösnings-automater	H		
Duschdraperier	H		
Fotstöd		F	
Fästbeslag till duschdraperier		F	
Gipsavskiljare, rengöring	H		
Golvtrallar		F	
Handduksautomater		F	
Handdukshängare		F	
Handdukshållare		F	



Handtorkar, eldrivna		F	
Hårtorkar, stationära		F	
Hyllor		F	
Klädkrokar		F	
Lavar		F	
Papperskorgar för handdukar och muggar		F	
Sanitetspåshållare		F	
Skydd för bastuaggregat		F	
Skärmväggar		F	
Skötbord	H		
Spolbänkar	H		
Stödhandtag		F	
Toalettborstar med borstställ	H		
Toalettappershållare		F	
Torkskåp		F	
Torkställ		F	
Tvåautomater		F	
<b>Rumskomplettering, tvättrum/tvättstuga</b>			
Arbetsbänkar		F	
Berednings- och förrådstankar för tvättmedel		F	
Centrifuger		F	
Golvtrallar		F	
Lakanssträckare		F	
Manglar		F	Stationära
Spolbänkar		F	
Strykbord		F	Stationära
Torkfläktar		F	
Torkskåp		F	
Torkställ		F	
Torktumlare		F	H ansvarar för rengöring av filter
Tvättgodsvagnar		F	
Tvättmaskiner		F	H ansvarar för rengöring av luddfilter
<b>Skyddsrum inkl utrustning</b>			
Skyddsrum inkl. utrustning		F	

<b>VA, VVS</b>			
Avskiljare för olja, fett, sand		F	Underhåll
Avskiljare för olja, fett, sand. Tömning	H		F ombesörjer och bekostar tömning av avskiljaren samt upprättar transportdokument på uppdrag av H. H anmäler snarast till F om avskiljaren innehåller annat än normalt avfall från verksamheten ifråga.
Bevattningsanläggningar	H		
Brandposter		F	
Diskmaskiner i kök o dyl.		F	
Dragskåp inkl labtrattar och armaturer	H		F ansvarar för mediaförsörjning (frånluft, el etc.) till dragskåp enligt specifikation från H
Högtrycksanläggning, ej stationär	H		
Hydroforer		F	
Labarmaturer		F	
Labavlopp inkl. vattenlås		F	
Nödduschar		F	Underhåll. H ansvarar för funktionskontroll
Spolslangar		F	End 1: a omg. vid ny- och ombyggnad
Sprinkleranläggningar		F	
Tryckstegringsanläggningar	H		
Tvättrännor		F	
Vattenreningsanläggningar		F	Underhåll samt förbrukningsmaterial som normalt ersätts med intervall mer än ett år
Vattenreningsanläggningar		F	Drift, skötsel och tillsyn samt förbrukningsmaterial som normalt ersätts med intervall mindre än ett år
Ögonduschar, stationära anslutna till husets vattensystem		F	H ansvarar för funktionskontroll
<b>Gas, tryckluft</b>			
Gasanläggningar inkl. armaturer, central försörjning		F	H ansvarar för förbrukningsmaterial.
Gasapparater och gasbehållare, ej central försörjning	H		
Gasolanläggningar inkl. armaturer, central försörjning		F	

Gasolanläggningar inkl. armaturer, ej central försörjning	H		
Medicinska gasanläggningar, provtagning, analys, ansvar för gaskommitté	H		Enligt SIS Handbok 370 avseende medicinska gasanläggningar
Sprutboxar måleri	H		
Tryckluftanläggningar, central försörjning		F	
Tryckluftkompressorer, lokala	H		
<b>Kyla</b>			
Frysanläggningar		F	
Kylaggregat	H		Lokala (ej anslutna till fastighetens centrala kyl- eller luftbehandlingsanläggning) som anskaffats av H.
Kylanläggningar		F	
Kyl- och frysskåp		F	
<b>Värme</b>			
Anläggningar för uppvärmning av byggnader och tomtmark		F	
<b>Luftbehandling</b>			
Anläggningar för luftbehandling inkl. filter, värme-, kyl-, och befuktningsanläggningar		F	
Rengöring av till- och frånluftsdon, imkåpor, torkskåp etc.	H		Avser utvändig rengöring som inte kräver demontering av donet eller komponenten
Befuktningsaggregat, ej stationära	H		Avser befuktningsaggregat anskaffade av H
Dragskåp, draghuvar i lab	H		F ansvarar för mediaförsörjning (frånluft, el etc.) enligt specifikation från H
Dragskåp, funktionskontroll	H		F utför funktionskontroll en gång per år enligt underlag från H
Fläktar, ej stationära	H		
Imkåpor		F	H ansvarar för rengöring av imkåpor och ev. filter i kåpan.
Luftrenare, ej stationära, anskaffade av H	H		



Utsug vid utrustning		F	
Spånutsug, stationär		F	
Spånutsug, ej stationär.	H		
<b>EI</b>			
Kanalisation för samtliga el-anläggningar		F	
Kanalisation för verksamhetsmaskiner framdragen till väggfast brytare		F	
Kanalisation för verksamhetsmaskiner från brytare till respektive maskin	H		
<b>Belysning, värme, motordrift</b>			
Belysningsanläggningar, mark		F	
Belysningsarmaturer för allmänbelysning, skrivtavlor, anslagstavlor, hänvisningsskyltar o dyl.		F	
Belysningsarmaturer för platsbelysning såsom arbetslampor, bordslampor, golvlampor, sänglampor, armaturer för belysning av inredning t ex bokhyllbelysning	H		
Belysningsarmaturer för belysning av växter och konstnärlig utsmyckning		F	End 1: a omg. Vid ny- och ombyggnad
Nödljusanläggningar		F	
<b>Ljud- och bildanläggningar</b>			
Centralanläggningar för radio och TV		F	
Högtalaranläggningar, stationära	H		Avser högtalare i aula eller motsvarande samlingslokal
Högtalaranläggning vid idrottsanläggningar och idrottshallar	H		
Hörselslinganläggningar		F	



<b>Ledningsnät, tele, data</b>			
Gemensamma kablar/ledningar för skilda anläggningar som kan tillhöra F eller H		F	
Datanät, anslutning stadsnät		F	Enbart kommunens egna fastigheter
Datanät, switchar mm		F	IT ansvarar för aktiva komponenter, patchpaneler m.m.
Datanät, ledningar och datauttag		F	
Datanät, ledningar och uttag vid förändring/utökning	H		
<b>Manöver- och övervakningsanläggningar</b>			
Grind- och portmanöveranläggningar		F	
Ellåsanläggningar		F	
Mörkläggningsanläggningar, motordrivna samt automatik till dessa		F	
Mörkläggningsanläggningar, handdrivna	H		
Resultatmarkeringsanläggningar	H		
<b>Telefonanläggningar</b>			
Porttelefonanläggningar		F	
Telefoner	H		
Snabbtelefonanläggningar	H		
<b>Scenteknisk utrustning</b>			
Scenteknisk utrustning som rår, scenbelysning, ljudanläggningar etc.	H		
<b>Tidgivnings- och tidkontrollanläggningar</b>			
Fasadur		F	
Tidgivningsanläggningar, centrala		F	
Rastsignalanläggningar		F	



<b>Larmanläggningar</b>			
Branddörrkontroll- anläggningar		F	
Brandlarmanläggningar		F	
Brandvarnare i lägenheter		F	Batteribyten H
Hisslarmanläggningar		F	
Inbrottslarmanläggningar	H	F	H ansvarar för handhavande och kostnad för uttryckning vid larm. F svarar för installation, teknisk drift och underhåll av inbrottslarm vid nyanskaffning. F övertar ansvaret för teknisk drift och underhåll av befintliga inbrottslarm efter överenskommelse och kostnadsreglering.
Kameraövervakningsanläggningar		F	
Nödsignalanläggningar		F	
Passageanläggningar	H	F	H ansvarar för handhavande och kostnad för uttryckning vid larm F svarar för installation, teknisk drift och underhåll av passageanläggningar vid nyanskaffning. F övertar ansvaret för teknisk drift och underhåll av befintliga passageanläggningar efter överenskommelse och kostnadsreglering.
Personlarm	H		
RWC-larm		F	
<b>Hissar</b>			
Person- och varuhissar		F	
Lyftbord		F	
Rulltrappor		F	
Trapphissar		F	
<b>Varutransportörer</b>			
Kranar, telfrar, traverser, bärande delar som kranbanor, telferbanor, traversbanor		F	
Höj- och sänkbart bord	H		
Pelaryft	H		
Portar, maskindrivna		F	
Vagnar, boxar etc. för varutransport	H		



<b>Inredning, allmänt</b>			
Gymnastiksalsinredning, fast, som ribbstolar, bomsystem, linor, mål/korgar, hylsor, stolpar, upphängningsanordningar för redskap		F	
Gymnastiksalsinredning övrig lös inredning	H		
Gymnastikinredning, årlig besiktning och reparation av fasta installationer		F	
Konstnärlig utsmyckning fast		F	
Konstnärlig utsmyckning lös	H		
Anslagstavlor, stationära	H		
AV-utrustning	H		
Projektionsdukar, stationära	H		
Skrivtavlor, stationära	H		
Skyltar och tillhörande utrustning	H		
Väggskenor	H		
<b>Inredning förvaringsenheter</b>			
Arkivhyllor, -skåp	H		
Förvaringsboxar	H		
Garderöber, fasta		F	
Klädkrokar i kommunikations-, omklädnings-, och hygienutrymmen		F	
Klädkrokar, övriga	H		
Kompakthyllor inkl. räls	H		
<b>Inredning, textil</b>			
Ridåer inkl. manöveranordningar	F		





### **Reparation efter skadegörelse**

Reparation efter invändig skadegörelse på byggnad och fastighetsanknutna installationer under verksamhetstid. Exempel på sådant kan vara pluggning av lås.	H
Reparation efter invändig skadegörelse övrig tid och utvändig skadegörelse på byggnad och övriga utvändiga anläggningar.	F
Reparationsåtgärder som föranleds av onormalt slitage på byggnad. Exempel på sådant kan vara ytskikt som medvetet förstörts genom oförsiktigt brukande, eller golvbeläggning som förstörts genom felaktig användning och åverkan, samt att verksamheten påkallar en åtgärd långt före tiden för ett normalt förslitningsförlopp.	H
Reparation efter skadegörelse på utrustning och inredning som tillhör hyresgästens verksamhet och ansvarsområde.	H

## Gränsfall och tolkningsproblem

Nedan följer ett antal arbetsmoment som erfarenhetsmässigt kan vara gränsfall och innebära tolkningsproblem:

Anmäla upptäckta fel och brister på fastigheten, byggnader och installationer till Fastighetsenheten	H
Utvändig skötsel, renhållning och städning av hårdgjorda ytor, gräs- och planteringsytor	F
Manuell snöskottning, sandning och sopning	F
Skottning av tak	F
Upplåsning och låsning av entrédörrar	H
Kontroll och stängning av fönster	H
Kontroll och släckning av belysning	H
Städning av apparatrum, fläktrum och driftcentraler	F
Återställning/byte av säkringar i elanläggning	H
Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare i armatur för allmänbelysning	F
Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare i armatur som anskaffats av hyresgästen för arbetsplats- och miljöbelysning	H
Stationär storköksutrustning (ej utbildningskök)	F
Storköksutrustning i utbildningskök	H
Hissa och hala flagga	H
Årlig kontroll av dragskåp	F
Årlig besiktning av gymnastiklokal	F
Reparation av fasta gymnastikredskap	F
Reparation av lösa gymnastikredskap	H
Ansvar för utkvitterade nycklar, intern förvaring och utlåning	H
Ansvar för beställning av låssystem och nycklar, central förvaring och utlåning	F

Skyltar: hänvisnings-, entré-, hiss-, korridor-, **utrymnings-skyltar**, uppgångstablåer, inkl. hållare