

Gränsdragningslista Ängelholmslokaler och Ängelholmshem

Vem ansvarar för vad?

Upprättad 2019

Giltig från 1 januari 2020



Gränsdragningslista

- mellan Ängelholmslokaler och Ängelholmshem samt Ängelholms kommun

Gränsdragningslistan har tagits fram av Ängelholmslokaler och Ängelholmshem med syfte att precisera vad som ingår i våra respektive förvaltningsuppdrag i de lokaler som tillhandahålls av Ängelholmslokaler och Ängelholmshem.

Gränsdragningslistan omfattar inte:

- Kommunägda fastigheter och inhyrda lokaler från externa hyresvärdar. Denna typ av objekt kan förvaltas på uppdrag via FE/KS-beställning.

I de fall där villkoren i hyresavtalet skiljer sig från denna gränsdragningslista gäller villkoren i hyresavtalet i första hand. Ängelholmslokaler/ Ängelholmshem kan i dessa fall mot skriftlig beställning från kommunen förvalta eller utföra de delarna som respektive beställningsskrivelse anger för det aktuella objektet.

I möjligaste mån kommer Ängelholmslokaler och Ängelholmshem att märka upp fasta fristående enheter som avviker från gällande gränsdragningslista. Exempel på detta kan vara lekutrustning eller laddstolpar som tillhör kommunen men som står på någon av bolagens fastigheter.

Förvaltningar och andra hyresgäster hos oss ska veta vilka rättigheter och skyldigheter man har gentemot hyresvärderna.

I den här gränsdragningslistan vill vi:

- klargöra vem som ska göra vad och vem som ska stå för kostnaden
- klargöra vilka åtgärder som ingår i hyran och i våra förvaltningsuppdrag
- tydliggöra begrepp

Gränsdragningslistan ska vara ett levande dokument som uppdateras och redigeras efter behov. De ekonomiska förutsättningarna ska ses över årsvis i samband med kommunens budgetgenomgång med utgångspunkt på revideringar som gjorts under det år som gått med syfte att hålla budgeten i balans i förhållande till gjorda ändringar.

Innehåll

Ansvarsfördelning	4
Tydliggörande av begrepp	6
Drift	6
Tillsyn	6
Skötsel	6
Underhåll	6
Avhjälpande underhåll	7
Planerat underhåll	7
Förbrukningsmaterial	7
Generella principer	8
Fast och lös egendom	8
Driftutrymmen	8
Lokalförändringar	8
Underhåll av fastighet	8
Mark och utemiljö	9
Skador, sabotage eller skadegörelse	9
Städning	10
Nycklar och taggar	10
Nya krav	10
Användningssätt	10
Övriga förvaltningsrelaterade arbetsuppgifter	10
Gränsdragningslista	11
Byggnad - utvändigt	11
Byggnad - invändigt	12
Hissar och lyftanläggningar	14
Dörrar, portar, entréer – fönster/glas	14
Låsanordningar	14
Avlopp, värme, vatten, sanitet, gas-, tryckluft-, kylsystem och ventilation	15
Avfallshantering	17
Brand och säkerhet	17
El och armaturer	18
Tele- och datasystem	18
Styr- och övervakning	19
Stor-, tillagnings-, mottagnings-, personal-, och avdelningskök	20
Utbildningskök – hemkunskap, rehab, m.m.	20
Kök i bostäder	20
Tvättutrustning - bostad	20
Tvättstuga för boende – gemensamhetstvättstuga	21
Tvättutrustning - verksamhet	21
Tvättutrustning - städ	21

Ansvarsfördelning

Ängelholmslokaler ska äga, driva och förvalta lokaler för Ängelholms kommuns verksamhet, så kallade verksamhetslokaler.

Bolaget ska också på uppdrag av och i samråd med kommunen uppföra, anskaffa och avyttra lokaler för kommunal verksamhet i den takt kommunens behov och krav förändras. Bolaget ansvarar för förvaltning, hyresgästanpassning, inhyrning och nybyggnation av kommunens fastighetsbehov.

Ängelholmshem ska främja bostadsförsörjningen inom kommunen.

Ängelholmslokaler/Ängelholmshem, som fortsättningsvis beskrivs som hyresvärden (HV), svarar tekniskt och ekonomiskt för drift och underhåll av fastighet.

Kommunen, som fortsättningsvis beskrivs som hyresgästerna (HG), tecknar hyresavtal med Ängelholmslokaler eller Ängelholmshem. Ängelholmslokaler tillhandahåller lokaler till självkostnad och Ängelholmshem tillhandahåller lokaler till marknadsmässigt anpassad hyra. HVs mål är att HG ska ha trivsamma och funktionella verksamhetslokaler.

Princip för gränsdragning

Principen för gränsdragning mellan HV och HG är att HV svarar för byggnaden samt för fast inredning. HG svarar för den lösa utrustning och inredning som behövs för att driva verksamheten. Föremål som är knutna till HGs verksamhet, och som inte är avsedd för stadigvarande bruk i byggnaden, tillhör HG även om de är fast monterade i byggnaden. HG ska från och med tillträdesdagen ansvara och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt denna gränsdragningslista. HG ska således ansvara och bekosta krav som är kopplat till den verksamhet som bedrivs i lokalen. HV ska ansvara och bekosta sådana krav som kan komma att ställas på fastigheter generellt. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärderna.

Felanmälan

HG ska omgående meddela HV om fel och brister på fastigheten och i lokal, samt omedelbart anmäla dessa via HVs felanmälningsystem.

Teknisk och ekonomisk ansvars- och rollfördelning

Gränsdragningslistan anger vad som bör gälla i ett normalfall för HVs byggande och förvaltning. Den reglerar ansvars- och rollfördelningen mellan HV och HG vid investeringstillfället och under förvaltningen. Vid planering och projektering av

ny- eller ombyggnad, och då hyresavtal skrivs eller förnyas, ska det hänvisas till gränsdragningslistan.

Internhyressystem

HV ansvarar för att fastigheten är i gott skick och ska gå igenom gränsdragningslistan tillsammans med HG vid anskaffande av nya lokaler. Både HV och HG rekommenderas ha gränsdragningslistan till hands under hyrestiden för att vid behov kunna informera sig om den överenskomna gränsen, och revidera om förändring uppstår. För att gränsdragningen ska fungera på avsett sätt är det viktigt att HG känner till dess innehåll.

Ekonomiskt tänkande

Gränsdragningen mellan HV och HG är utformat så att arbetet utförs av rätt organisation med rätt kunskap om vad som ska utföras. Med detta menas den organisation, egen eller inhyrd, som kan genomföra arbetet på ett totalekonomiskt bästa sätt.

Befintligt skick

Lokalen hyrs ut, om inte annat avtalats, i befintligt skick.

Ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnad

HG har inte rätt att bygga om, måla om eller i övrigt ändra lokalen. HG får inte heller utföra installationsarbeten som berör elsystem, ventilationssystem, VVS eller annan för fastigheten gemensam installation.

När HV utför ombyggnad, tillbyggnad eller nybyggnad för HG räkning ska det finnas en skriftlig beställning upprättad mellan parterna som reglerar omfattningen och kostnaderna innan uppstart sker.

På särskilt uppdrag kan HV svara för nödvändiga åtgärder vid planering, anskaffning samt drift och skötsel av "inredning".

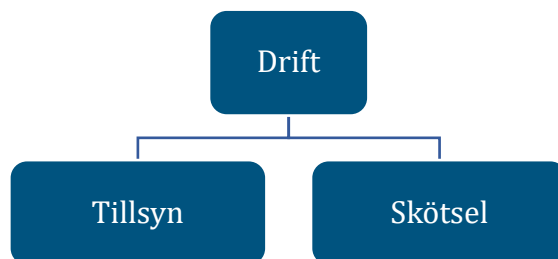
Ovanstående gäller under förutsättning att hyreskontraktet inte anger annat. Avvikelse i enskilda fall som inte överensstämmer med gränsdragningslistan ska dokumenteras.

Tydliggörande av begrepp

Det är viktigt att ha gemensam terminologi när man pratar om drift- och underhållstermer. Definitionerna i detta dokument bygger på AFF, *Avtal för fastighetsförvaltning*, och dess definitioner. Nedan följer definitioner på några av de mest centrala begreppen.

Drift

Drift är tekniska åtgärder som syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt. Det innefattar tillsyn och skötsel och utförs med ett förväntat intervall minst en gång per år. Den funktion som ska upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage, objektets ålder, prestationsförmåga samt till den verksamhet som bedrivs.



Tillsyn

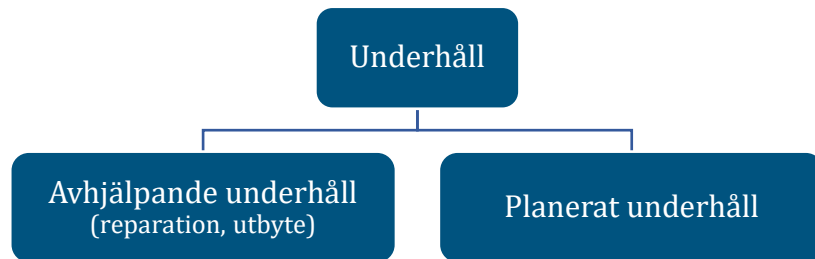
Tillsyn är driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett objekt och rapportering av eventuella avvikelser. Tillsyn inkluderar användande av mätinstrument och avläsning av logg/status i programvara.

Skötsel

Skötsel är driftåtgärder som omfattar justering eller vård av ett objekt. Byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial som innebär återställande av funktion är också skötsel.

Underhåll

Underhåll är tekniska åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett objekt. Återställa inkluderar eventuell förbättrad prestanda på material, vara eller komponent. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och byte av material, vara eller komponent. Underhåll delas upp i avhjälpande underhåll och planerat underhåll.



Avhjälpande underhåll

Avhjälpande underhåll är underhållsåtgärder som utförs när funktionen på ett objekt nått en oacceptabel nivå. Vid avhjälpande underhåll återställs normalt funktionen till den nivå som förelåg innan funktionsavbrottet. Avhjälpande underhåll avser i första hand byte av komponent till system, inte byte av hela system. Avhjälpande underhåll utförs normalt genom reparation eller byte efter felanmälan, tillsynsrapportering eller larm.

Planerat underhåll

Planerat underhåll är underhållsåtgärder som är planerade till tid, art och omfattning. Vid planerat underhåll återställs funktionen till den ursprungliga nivån, om inte hyresgästen vill beställa en standardhöjning. Normalt utförs planerat underhåll innan funktionen uppnått en oacceptabel nivå. Planerat underhåll utförs mer sällan än en gång per år.

Förbrukningsmaterial

Material eller vara som måste ersättas med nytt eller tillföras minst en gång per år.

Generella principer

Fast och lös egendom

Som grundprincip gäller att HV svarar för alla arbetsuppgifter av teknisk karaktär avseende byggnader, dess installationer samt fast inredning.

Exempel kan vara; yttre skötsel, drifttillsyn, kontroll, justeringar, reparationer och underhåll. HG svarar för alla förekommande arbetsuppgifter som kan relateras till verksamheten samt för alla lösa, av HG eget anskaffade, installationer eller egendom enligt Jordabalkens definitioner i respektive lokal. Gränsdragningen regleras dock slutgiltigt i gränsdragningslistan.

Driftutrymmen

Driftutrymmen får inte disponeras av HG utan HV tillåtelse. Ytorna behövs för att HV ska kunna utveckla och garantera fastighetsdrift och arbetsmiljö för egen driftpersonal och inhyrda entreprenörer. Samtliga driftutrymmen ska vara försedda med HVs driftcylindrar.

Notering: Endast HG IT/teknikutrustning tillåts i HV teknikutrymmen i samråd med HV.

Lokalförändringar

HV ansvarar för befintlig byggnad och dess fasta installationer. Om HG vill göra förändringar av verksamhet, i byggnaden eller dess konstruktion, samt dess fastighetstekniska installationer ska HV godkänna detta. Åtgärder för att möta nya behov utförs av HV och beställs skriftligt och bekostas av HG.

Underhåll av fastighet

När HV ska underhålla lokaler eller byggnader ansvarar HG för att arbetsytan är fri från lös egendom som till exempel tavlor, hyllor eller bord. Tidigareläggning av underhåll eller reparationer på grund av åverkan eller bristande tillsyn och skötsel bekostas av HG. HG får stå för kostnad för kvarstående tid utifrån planerade underhållsintervaller.

Exempel: En matta är onormalt sliten på grund av bristande tillsyn och skötsel. Beräknad livslängd är till exempel 20 år. Mattan behöver bytas ut efter 10 år. HV står i detta exempel för 50 % av kostnaden och HG får bekosta resterande 50 % då mattans normala livslängd har förkortats med 10 år.

I de fall utrustningen har slitits ut i förtid utan felaktigt handhavande ligger kostnaden för utbytet på HV.

Myndighetsbesiktningar administreras och bekostas generellt av HV. Myndighetsbesiktningar utanför ordinarie uppdrag kan vid behov beställas via skriftlig beställning. Besiktningar för verksamhetsspecifika installationer och dylikt åligger verksamheten.

Mark och utemiljö

HV har ansvar för skötsel och underhåll av hårdgjorda ytor, planteringar, grönytor, lek- och idrottsutrustning. HV ansvarar också för snö- och halkbekämpning vilket också inkluderar snö och is på tak. Lek- och idrottsutrustning anskaffad av HG, svarar HG för.

Skador, sabotage eller skadegörelse

Sabotage, skada eller skadegörelse ska alltid anmälas till HV och eventuellt Polismyndigheten. HG svarar för skador på fastigheten som uppkommit genom skadegörelse, inbrott, slarv eller oaktsamhet. HG svarar alltid för sina egna inventarier och lös egendom.

För skador på fastigheten som uppkommit genom brand, storm eller vattenläckage svarar HV, såvida HG inte brustit i sina förpliktelser, varit försumlig eller oaktsam.

För skadedjursbekämpning ansvarar HV.

HG kan beställa åtgärder gällande skadegörelse från HV. I de fall HG inte åtgärdar skadegörelse, och detta kan medföra fara för person eller fastighet, ska HV kontakta verksamhetsansvarig med krav på åtgärd inom skälig tid. Åtgärdas inte felet har HV rätt att åtgärda skadan omedelbart på HGs bekostnad.

Detta bekostas av HG

- Konstaterat inre och yttre sabotage och skadegörelse. HG svarar alltid för sina egna inventarier och lös egendom.
- Konstaterat handhavandefel av maskin eller annan utrustning.
- För skadegörelse som uppstår som följd av HGs verksamhet.

Detta bekostas av HV

- Skador på fastigheten som uppkommit genom till exempel brand, storm eller vattenläckage, såvida HG inte brustit i sina förpliktelser, varit försumlig eller oaktsam.

Städning

HG ansvarar för kontinuerlig städning, storstädning och att ytskiktsbehandlingar utförs så att ytskikt och material upprätthåller sin livslängd och finish. Alla förhyrda ytor ingår i HGs städansvar. Driftutrymmen, kryppgrunder och kryppvindar åligger HV att städa. Städmetoder som inte skadar materialet eller intilliggande material ska användas. All städning ska utföras i enlighet med respektive materialleverantörs anvisningar.

Nycklar och taggar

HG ansvarar för sina nycklar och taggar. Vid stöld eller förlust av nycklar eller tagg anmäler du det till ansvarig för verksamheten. HG svarar för samtliga följdkostnader.

Nycklar, taggar och cylindrar beställs av ansvarig inom respektive verksamhet.

HV ansvarar för taggpassagesystemet och dess mjukvara.

Nya krav

Det åligger HG att bekosta och ansvara för de åtgärder som till exempel försäkringsbolag, idrottsförbund, byggnads- och miljönämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan kräva för att lokalen ska kunna nyttjas till avsedd verksamhet. HG ska alltid samråda med HV innan åtgärd eller ändring av verksamhet genomförs.

Användningssätt

HG verksamhetsansvarig är skyldig att anmäla till HV om användningssättet för en lokal eller om lokalens disposition ska ändras. Nya hyresavtal upprättas och hyresvillkor anpassas därefter.

Övriga förvaltningsrelaterade arbetsuppgifter

Övriga förvaltningsrelaterade arbetsuppgifter till exempel; svara på enkäter, ta fram ritningar, kontering av HG fakturor etc åligger HV med en begräsning på 50 timmar per år.

Övriga förvaltningsrelaterade arbetsuppgifter som överstiger 50 timmar per år beställs via Vitec eller som FE/KS beställning beroende på omfattning.

Gränsdragningslista

OMRÅDE

ÄGARE

DRIFT

PLANERAT UNDERHÅLL

FELAV- HJÄLPANDE UNDERHÅLL

ANMÄRKNING

HV

HG

HV

HG

HV

HG

HV

HG

Byggnad - utvändigt

Balkonger, loftgångar, balkongskärmar, inglasningar, räcken	X		X		X		X		Städ och renhållning av balkongers insida i direkt anslutning till boende samt utvändigt fönsterputsning åligger HG.
Cykelställ, cykelgarage och cykelförråd på tomtmark	X		X		X		X		Lösa cykelställ åligger HG.
Dammar, prydnadsdammar och fontäner avsedda för fastigheten	X		X		X		X		Rengöring och städning åligger HG.
<i>Dörrar, Portar, Entréer – Fönster/ Glas – hanteras under eget avsnitt på sida 14.</i>									
Entréplan och trappor, källartrappor, ramper, lastbryggor	X		X		X		X		
Fasader – trä, puts, tegel, plåt, fogar	X		X		X		X		
Flaggstänger, fundament, flaggor, linor, beslag, spel, flaggstångsknopp	X		X		X		X		Flaggor och linor åligger HG.
Grindar, staket och fasta vägbommar	X		X		X		X		
Konstverk på tomtmark och fasader inkl. tillhörande belysning		X		X		X		X	
Lek- och idrottsutrustning (fast), inklusive nät som tillhör respektive utrustning.	X		X		X		X		HG ansvarar för all lös lek- och idrottsutrustning. Löpande kontroll och tillsyn av lös idrottsutrustning åligger HG.
Lekanordning (fast) – gungor, sandlådor (inklusive påfyllnad och utbyte av sand – gäller även fallsand), lekplatsbesiktningar	X		X		X		X		HG ansvarar för omärkt utrustning. Lekplatsbesiktningar och kontroller utanför ordinarie uppdrag kan beställas via kommunbeställning.
Linjemarkering, skolgårdar och idrottsplatser	X		X		X		X		Leklinjer åligger HG.
Markbeläggningar: Gångvägar, plattytor, asfalt, grusade ytor, trappor, ramper, körytor, kantstöd	X		X		X		X		Ej GC-vägar, se separat avtal.
Myndighetsbesiktningar, deklarationer och övriga besiktningar som erfordras för fastighetens drift och säkerhet. Intervaller följer gällande lag och förordning.	X		X		X		X		Kan finnas avvikelser, stäm av med hyresavtalet.
Papperskorgar - stationära på tomtmark och fasader	X		X		X		X		
Parkering, felparkerade bilar, parkeringsövervakning, parkeringsautomater avvisarplankor, nummerskyltar, linjemarkering, trafikspeglar	X		X		X		X		Ej verksamhetsskyltar.
Planteringar, rabatter, gräs, naturmark, konstgräs, träd, buskar, häckar samt klippning och ansning utav dessa	X		X		X		X		
Renhållning, vinterväghållning, sandupptagning	X		X		X		X		

OMRÅDE	ÄGARE		DRIFT		PLANERAT UNDERHÅLL		FELAV-HJÄLPANDE UNDERHÅLL		ANMÄRKNING
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Skjul, skärmtak, bodar, förråd, paviljonger	X		X		X		X		
Skrappaller - ute	X		X		X		X		
Skyltar	X		X		X		X		Verksamhetsspecifika skyltar åligger HG.
Simbassänger i utemiljö	X		X		X		X		Rengöring, städning och bottensugning åligger HG. Vattenkvalitén ska följa Folkhälsomyndighetens krav.
Trädgårdsmöbler (stationära)– bänkar, bord, grill	X		X		X		X		
Urnor, blomlådor, blomkrukor, planteringslådor, planteringsbord		X		X		X		X	
Uteplatser - gemensamma terrasser och altaner i marknivå.	X		X		X		X		Uteplats i anslutning till boende åligger HG.
Utsmyckning av utemiljö till exempel julgranar och midsommarstänger		X		X		X		X	
Utvändig solavskärmning inklusive automatik.	X		X		X		X		
Yttertak, skärmtak, takavvattning, stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning, skorstenar, takhuvar, takfönster, takluckor, lanterniner, kupoler, Solartube, solpaneler	X		X		X		X		
Byggnad - invändigt									
Anslagstavlor		X		X		X		X	
Bastuinredning, lavar, tidur, aggregat, stenar	X		X		X		X		
Brevlådor		X		X		X		X	Postboxar i trapphus åligger HV.
Brännugnar/keramikugnar/heta arbetsplatser med tillhörande ventilation		X		X		X		X	Allmänventilationen åligger HV. Sotning enligt myndighetskrav åligger HV.
Centralsugare i dess helhet	X		X		X		X		Tömning, byte av påse och rengöring av centraldammsugare åligger HG.
Draperier, persienner, gardiner, fönsterfilm, mörkläggningsgardiner – inkl. skenor, gardinkrokar, fästbeslag, invändig solavskärmning och automatik tillhörande utrustning som installerats		X		X		X		X	
Driftutrymmen avsedda för fastighetsdriften – till exempel undercentraler, fläktrum, el-centraler, hissmaskinrum, kylmaskinrum	X		X		X		X		
Entrémattor	X		X		X		X		Flyttbara, ej nedfällda entrémattor åligger HG.
Fack – post/sortering/privat/förvaringsbox		X		X		X		X	
Golv	X		X		X		X		Städning och renhållning i enlighet med tillverkarens skötselansvisningar åligger HG. Lösa textilmattor och heltäckande mattor på färdig golvbeläggning, åligger HG.

OMRÅDE	ÄGARE		DRIFT		PLANERAT UNDERHÅLL		FELAV-HJÄLPANDE UNDERHÅLL		ANMÄRKNING
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Grindar, invändigt		X		X		X		X	Grindar som är installerade i trapphus på särskilda boenden åligger HV.
Gymnastikredskap/idrottsredskap och inredning som är fasta – till exempel ribbstolar, bommar, linor, basketkorgar, nät, hänganordningar	X		X		X		X		Lös inredning och idrottsredskap åligger HG.
Hyllor –till exempel arkivhyllor, hatthyllor bibliotekshyllor, arkivskåp		X		X		X		X	
Kallvindar – till exempel oisolerade vindsutrymmen och krypvindar	X		X		X		X		Städning åligger HG i de utrymmen som nyttjas av HG.
Kapphyllor och klädkrokar (fasta) i allmänna ytor	X		X		X		X		
Konstverk		X		X		X		X	
Konvektorskärmar, elementskydd, radiatorskydd (stationära)	X		X		X		X		
LAB – Diskbänksbeslag och blandare	X		X		X		X		
LAB – Dragskåp, draghuvar, punktutsug, bänkar	X		X		X		X		Fristående punktutsug åligger HG.
LAB – Elinstallationer i Lab inredning	X		X		X		X		
LAB – Förvaringsskåp, ventilerade	X		X		X		X		
LAB – Gasolskåp, -gas och installation	X		X		X		X		Anskaffning och utbyte av gasoltuber åligger verksamheten
LAB – Utslagsbackar och vaskar som ingår i labinredning	X		X		X		X		Rengöring av avskiljare åligger HG.
Medicinkyl inkl. larm	X		X		X		X		HG ansvarar för lås, nycklar och taggar tillhörande medicinkylen.
Myndighetsbesiktningar, deklarationer och övriga besiktningar och kontroller där krav ställs från myndighet, försäkringsbolag etc. i enlighet med denna gränsdragningslista	X		X		X		X		Myndighetsbesiktningar och kontroller utanför ordinarie uppdrag och gällande gränsdragningslista kan skriftligen beställas.
Ramp/kil, invändigt (enkelt avhjälptra hinder)	X		X		X		X		
Receptionsdiskar (platsbyggda)	X		X		X		X		
Simbassänger	X		X		X		X		Rengöring, städning och bottenugning åligger HG. Vattenkvaliteten ska följa Folkhälsomyndighetens krav.
Sittbänkar och bord, fasta	X		X		X		X		Lösa sittbänkar och bord åligger HG.
Skadedjursförsäkring	X		X		X		X		HG ansvarar för tillsynen, dvs. att anmäla till HV när skadedjur upptäcks.
Skrivtavlor Whiteboard/Smartboard		X		X		X		X	
Skyltar inklusive skylthållare	X		X		X		X		Verksamhetsspecifika skyltar åligger HG. Exempelvis: hänvisningsskyltar, korridorskyltar och rumsskyltar.
Skåp – till exempel, dataskåp, medicinskåp arkiv/säkerhetsskåp.		X		X		X		X	

OMRÅDE	ÄGARE		DRIFT		PLANERAT UNDERHÅLL		FELAV-HJÄLPANDE UNDERHÅLL		ANMÄRKNING
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Skåp – till exempel, elevskåp, personalskåp i omklädningsrum.	X		X		X		X		HG ansvarar för lås, nycklar och taggar. HV ansvarar för möbeln.
Skötbord (fast installerade)	X		X		X		X		Lösa skötbord åligger HG.
Spegel fast	X		X		X		X		
Stege stationär	X		X		X		X		
Tank för drivmedel för fordon		X		X		X		X	
Tankar med eldningsolja – för fastighetsuppvärmning och reservkraft	X		X		X		X		
Tak/innertak, ljudabsorbenter	X		X		X		X		Ljudabsorbenter som är lokala, fristående och avsedda för t ex. kontorsplats tillhör HG
Vikväggar	X		X		X		X		
Väggar	X		X		X		X		
Hissar och lyftanläggningar									
Hissar – till exempel linhissar, hydraulhissar och kedjehissar, rulltrappor och rullramper, hisslarm, larmtelefon	X		X		X		X		
Lyftanordning, patientlyft, lyftbord, pelarlyft, traverser	X		X		X		X		Lös patientlyft åligger HG.
Scenridåer inkl. drivanordning och scenhiss	X		X		X		X		Utbyte av tyg till scenridåer åligger HG.
Dörrar, portar, entréer – fönster/glas									
Dörrar, vikdörrar samt dörrar med glaspartier	X		X		X		X		
Dörrtrycken, dörrstoppare	X		X		X		X		
Dörröppnare och dörrstängare – mekanisk och automatisk	X		X		X		X		Bostadsanpassad automatik tillhör verksamheten/HG.
Entrépartier, portar, övriga ytterdörrar	X		X		X		X		
Fönster och fönsterdörrar	X		X		X		X		
Fönsterbänkar, beslag	X		X		X		X		
Klämskydd – manuella dörrar		X		X		X		X	Integrerade klämskydd i dörrar åligger HV.
Manuella portar	X		X		X		X		
Maskindrivna portar, skjutdörrar och karuseller	X		X		X		X		
Låsanordningar									
Digitala nyckelskåp i fasad för Räddningstjänsten	X		X		X		X		
Dörrtrycken, kistor och cylindrar, nycklar, passage/passersystem, kodlås, porttelefon och passagekontroll	X		X		X		X		Utökning och nyanskaffning av cylindrar och nycklar bekostas av HG men handläggs av HV.
Låsadministration – skal- och verksamhet Omläggning av taggar, koder, kort m.m.		X		X		X		X	HV aktiverar taggar på uppdrag av HG.
Nyckelskåp/Säkerhetsskåp	X		X		X		X		Verksamhetens skåp åligger HG

OMRÅDE	ÄGARE		DRIFT		PLANERAT UNDERHÅLL		FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL		ANMÄRKNING
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	

Avlopp, värme, vatten, sanitet, gas-, tryckluft-, kylsystem och ventilation									
Avloppsvattensystem i byggnad – till exempel avloppsledningar, avskiljare, pumpar och pumpstationer i byggnad, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för avloppspumpar. Sanitetsenheter, badkar, tvättställ, tvättrännor, bidéer, klosetter, urinaler, diskbänkar, tvättbänkar, utslagsbackar, golvbrunnar, spygatter och vattenlås.	X		X		X		X		Rengöring av vattenlås, golvbrunnar och spolrännor åligger HG.
Dagvattennät: Till exempel dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, nedstigningsbrunnar, betäckningar och galler för brunnar, infiltrationsbäddar och infiltrationsbassänger.	X		X		X		X		
Fastbränslelager (pellets)	X		X		X		X		
Fjärrvärmenät - till exempel värmekulvertledningar, värmekulvertkammare med ventiler och kompensatorer, larmanordningar och larmcentraler för indikering av fukt i värmekulvertledningar	X		X		X		X		
Grundvattennät - till exempel grundvattenbrunnar, pumpar och pumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för pumpstationer	X		X		X		X		
Gassystem i byggnad – till exempel kompletta gasanläggningar med cisterner, pumpar, kompressorer och rörledningar.	X		X		X		X		Utbyte av gasoltuber åligger HG.
Högtryckstvätt		X		X		X		X	
Kylsystem i byggnad – till exempel kylkompressoraggregat för produktion av kyla, rörsystem för köldmedier, rörsystem för köldbärare, förångare, kondensor, köldbärarpumpar, givare, mätare, apparater för styrning och övervakning, larm, kylbafflar, fläktluftkylare samt de komponenter som är monterade på eller i anslutning till kylare, myndighetsbesiktningar.	X		X		X		X		Fristående/lokalt fast installerade kylanläggningar tillhör HG. Till exempel kylsystem för serverrum, medicinrum, kontor.
Luftbehandlingssystem – till exempel enhetsaggregat, luftbehandlingsinstallationer, luftdistributionsinstallationer, luftdon med skyddsgaller och skyddsnät till avluftsöppningar, spisfläktar, spiskåpor och tillhörande filter, fasta avfuktningssystem i krypgrunder och vindar.	X		X		X		X		Luftrenare, spånsugar, och dammfläktar ansvarar HG för. Yttre rengöring av ventilationsdon och galler åligger HG, dock ej i driftutrymmen. Rengöring av ventilationsstrumpor åligger HV. Spiskåpor och tillhörande filter rengöres av HG.
Luftbehandlingsinstallationer - till exempel luftbehandlingsaggregat, luftfilter, filtervakt, luftvärmare, luftkylare, ventilationsvärmväxlare	X		X		X		X		Luftrenare, spånsugar, dammfläktar ansvarar HG för.

OMRÅDE	ÄGARE		DRIFT		PLANERAT UNDERHÅLL		FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL		ANMÄRKNING
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Processvattensystem - Förvaltningsobjekt t.ex. avhärdningsfilter, avsyrningsfilter, avsaltningsfilter, destillationsapparater, doseringsapparater och UV-aggregat.	X		X		X		X		
Spillvattennät – t.ex. servisledningar, nedstigningsbrunnar, tillsynsbrunnar, rensbrunnar, slamavskiljare, olje- och bensinavskiljare, fettavskiljare, betäckningar, avloppspumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för till exempel avloppspumpstationer, avloppscisterner, avskiljare, infiltrationsbäddar och infiltrationsbassänger.	X		X		X		X		Tömning av slamavskiljare, olje- och bensinavskiljare och fettavskiljare åligger HG
Tappvattensystem i byggnad – t.ex. hydroforer, mekaniska filter, tryckstegringspumpar, vvc-pumpar, tappvattenledningar med isolering, mätare för temperatur och flöde, ventiler, tappventiler, vattenutkastare, blandare, nöd- och ögonduschar, slanghyllor och slangrullar, duschslangar, dricksfontäner och munstycken.	X		X		X		X		Slangar till vattenutkastare åligger HG. HG ansvarar för funktionskontroll av nöd- och ögonduschar 2 ggr/år. HV ansvarar för funktionskontroll av nöd- och ögonduschar 2 ggr/år i driftutrymmen.
Tryckluftssystem – t.ex. kompletta tryckluftsanläggningar med kompressorer, torkutrustning, vattenavskiljare, luftbehållare och distributionsnät.	X		X		X		X		Lösa kompressorer åligger HG.
Toalett/WC och duschutrymme – t.ex. porslin, badkar, toalettsits, hkp-armstöd, stödhandtag, badrumsskåp, spegel, eldrivna hand- och handduktorkar, handfat/tvättställ, skärmväggar, fast installerade nödlarm.	X		X		X		X		Tvåldispensrar, hållare för torkhanddukar, toalettrullar, sanitetspåsar, muggar samt papperskorgar åligger HG. Duschdraperier åligger HG. HG ansvarar för funktionskontroll av nödlarm 2 ggr/år.
Vattenledningsnät – till exempel servisledningar, avstängningsanordningar, brandposter och spolposter i mark med tillhörande beteckningar.	X		X		X		X		
Värmedistributionsinstallationer 1 – till exempel utomhusgivare, givare, mätare, apparater för styrning och övervakning, shuntgrupper, pumpar, rörsystem inklusive ventiler.	X		X		X		X		
Värmeproduktionsinstallationer 2 – till exempel värmevattenpannor, el-, gas-, varmluftspannor, värmepumpar, expansionskärl och apparater i undercentraler för fjärrvärme med tillhörande utrustning samt myndighetsbesiktningar.	X		X		X		X		
Värmesystem i byggnad – till exempel rumsmonterade värmare såsom radiatorer, konvektorer, strålvärmetak, fläktluftvärmare, värmerörslingar samt de komponenter som är monterade på eller i anslutning till värmare, till exempel radiatorventiler, luftningsventiler och temperaturgivare.	X		X		X		X		

OMRÅDE	ÄGARE		DRIFT		PLANERAT UNDERHÅLL		FELAV-HJÄLPANDE UNDERHÅLL		ANMÄRKNING
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	

Avfallshantering									
Anläggningar för avfallshantering – till exempel miljöstationer/miljörum/soprum för hushållssopor, grovsopor och återvinningsprodukter med tillhörande inredning, sopnedkastluckor, sopschakt, säckväxlare, sopkomprimatorer, papperspressar, avfallstransportanläggning, grovsopanläggning, containrar, mollucker, riskavfallsanläggning, kompostanläggning och sopsugsanläggning.	X		X		X		X		Kärl till samtliga fraktioner och abonnemang åligger HV. Skötsel och tillsyn åligger HG. Ozon och lokal luftborttagningsutrustning åligger HG. Antalet matavfallspåsar regleras enligt avfallsentreprenörens avtal.
Papperskorgar	X		X		X		X		Papperskorgar inomhus åligger HG.
Sopkylar	X		X		X		X		
Tvätt av sopkärl två gånger per år, matavfallskärl fyra gånger per år	X		X		X		X		
Brand och säkerhet									
Bevakning och väktare		X		X		X		X	
Brand och in- och utrymningslarm, – brandlarmscentraler, rökdetektor, branddörrar och brandavskiljande partier, magnetkontakter, automatisk stängning av dörrar vid brand, brandspjäll, brandventilation, rök luckor, sprinkler, brandvägar och skyltning av brandvägar	X		X		X		X		Falsklarm är HGs ansvar. Brandvarnare utöver myndighetskrav åligger HG. Tillsyn och skötsel av dessa brandvarnare utförs på beställning.
Brandsläckningssystem - till exempel vattensprinklersystem, fettsläckningssystem (Ansulex), vattendimsystem och gassläcksystem	X		X		X		X		Tillsyn och skötsel av gassläckningssystem i serverrum utförs på beställning.
Brandpostsystem – till exempel brandpostsystem med brandposter i byggnad och anslutna till separat ledningsnät eller inkopplad till tappvatten- eller vattensprinklersystem	X		X		X		X		
Handbrandsläckare	X		X		X		X		Brandskyddsutrustning utöver myndighetskrav åligger HG.
Inbrottskydd, till exempel galler, övervakningskameror.		X		X		X		X	Övervakningskameror som åligger HV ska vara märkta av HV.
Jour och beredskap	X		X		X		X		HV är första kontakt mot bevakningsföretag utanför ordinarie arbetstid och ansvarar för uppdatering av beredskapslista i samråd med HG.
Larmsystem – till exempel inbrotts-, områdes-, utbrytnings- och inrymningslarm.	X		X		X		X		Personlarm, trygghetslarm och överfallslarm åligger HG.
Nödlarm/nödsignalanläggningar – till exempel (RWC, vilrum, hissar, frysrum, arkiv).	X		X		X		X		HG ansvarar för funktionskontroll av nödlarm 2 ggr/år.
Rök- och avgaskanaler - till exempel rökkanaler, isolering, spjäll och rökgasfläktar.	X		X		X		X		
SBA-kontroller									Se bilaga till hyreskontrakt.

OMRÅDE	ÄGARE		DRIFT		PLANERAT UNDERHÅLL		FELAV-HJÄLPANDE UNDERHÅLL		ANMÄRKNING
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Skyddsrum inklusive skyddsrumsutrustning	X		X		X		X		Skyddsrummen ska kunna iordningställas inom gällande lagkrav.
Utrymningsskyltar	X		X		X		X		
Utrymningsplan	X		X		X		X		
EI och armaturer									
Belysningsystem – fastighet – t.ex. belysningsarmaturer, belysningsstolpar, belysningsmaster, fasadbelysning, glödlampor, lysrör, led och styrsystem för belysning, UV-ljus	X		X		X		X		Kontroll och släckning av belysning åligger HG.
Belysningsystem - verksamhetsspecifik – t.ex. arbetsplats, golvlampa, skrivbordslampa, sänglampa, bokhyllslampa, punktbelysning, verksamhetsspecifika skyltar, blomlampa, belysning konstnärlig utsmyckning		X		X		X		X	
Besiktningar, revision och deklarationer – t.ex. el, revision och energideklaration.	X		X		X		X		
Elkraftssystem – t.ex. system för eldistribution, belysningsystem (fasad- och stolpbelysning), elvärmesystem, motordriftsystem och reserv- och nödkraftsystem, UPS, jordfelsbrytare, laddstolpar	X		X		X		X		HV ansvarar för eget ägda och uppmärkta laddstolpar.
Scenbelysning		X		X		X		X	
System för spänningsutjämning - t.ex. åskledare, överspänningsskydd och jordtag, inledningsskydd och potentialutjämningsnät	X		X		X		X		
Timer (fast installerad)	X		X		X		X		Lösa timers åligger HG.
Tele- och datasystem									
Centralanläggningar – till exempel antenssystem, centrala högtalarsystem, fast installerade hörslingor, fasta resultatavlor.	X		X		X		X		
Datakommunikationssystem – boendelägenheter – till exempel kanalisation, uttag och anslutningspunkt för fiber i fastigheten.	X		X		X		X		
Datakommunikationssystem – kommunaltdatanät/skoldatanät – stativ, kanalisation, uttag och anslutningspunkt för fiber i fastigheten.	X		X		X		X		HG svarar för switchar, accesspunkter och abonnemang för fiber.
Driftlarm – till exempel kyl- och fryslarm, pumplarm, larm från fettavskiljare, frysskyddslarm, fuktindikeringslarm, larm från serverrum	X		X		X		X		

OMRÅDE	ÄGARE		DRIFT		PLANERAT UNDERHÅLL		FELAV-HJÄLPANDE UNDERHÅLL		ANMÄRKNING
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Fiber – Kablage och anslutningspunkter, rack, CPE (fiberbox), och ev ODF. Tillgång till standard TV-utbud erbjuds alla boende samt verksamheter, allmänna utrymmen samt personalutrymmen ingår i hyran samt switch till fastighetsnät.	X		X		X		X		Switch(ar) till verksamhetsnät (kommunalt nät/skoldatanät), routers, trådlöst nätverk med noder/accesspunkter tillhör verksamheten. Boende/verksamheten är ansvarig för all inkopplad utrustning och funktionalitet efter CPE. Verksamheten är ansvarig för eventuella tillstånd gällande visning av TV, filmer eller annan media i allmänna utrymmen.
Kommunikationsanläggning – mast, mastfäste, takgenomföring	X		X		X		X		Telemaster: Allt ansvar åligger mastägare, HV felanmäler till mastägare.
Ljud och bildöverföringsanläggningar ämnade för klassrum och konferensrum. Till exempel; AV-utrustning inklusive alla kablar och ljudanläggning.		X		X		X		X	
Ljud, ljus- och bildöverföringsanläggningar ämnade för hörsalar, konsert- och teatersalar. Till exempel; belysningsregleringspanel, ljusbord, AV-utrustning, fjärrstyrda anläggningar, mixerbord inklusive alla kablar, stationär- och fristående högtalaranläggning, förstärkare, mikrofon		X		X		X		X	
Rastsignalanläggningar	X		X		X		X		
Telefonsystem – t.ex allmänt tillgängliga telefonsystem, porttelefon, stativ, uttag, kanalisation	X		X		X		X		HG ansvarar för telefon och växelsystem avsedda för den egna verksamheten.
Tv-monitorer (fast installerade)	X		X		X		X		Verksamhetsspecifika tv-skärmar åligger HG.
Ur – centralur och fasadur	X		X		X		X		
Urverk och klockor – ej fast installerade - elektronisk matning/batteri och tidsjustering		X		X		X		X	
Styr- och övervakning									
Givare, mätare och styr- och övervakningsenheter i luftdistributionssystem – t.ex. givare, mätare och mätuttag för tryck, hastighet, flöde, fukt, temperatur och rök i luftdistributionssystem, driftgivare för värmeväxlare, fläktar samt apparater för styrning och övervakning.	X		X		X		X		
Övrig styr- och övervakning – t.ex. centraldator, DUC-ar, bussystem, givare och ställdon. Ska handläggas så att avsedd funktion hos styr- och övervakningssystem ska upprätthållas.	X		X		X		X		

OMRÅDE	ÄGARE		DRIFT		PLANERAT UNDERHÅLL		FELAV-HJÄLPANDE UNDERHÅLL		ANMÄRKNING
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	

Stor-, tillagnings-, mottagnings-, personal-, och avdelningskök

Diskmaskiner	X		X		X		X		Doseringsutrustning tillhör verksamheten.
Fast köksinredning – t.ex. arbetsbänkar, skåp, hyllor	X		X		X		X		
Fläkt- och ventilationskåpa	X		X		X		X		Rengöring av UV-ljus, filter etc. åligger HG.
Kokerier, kokgrytor	X		X		X		X		
Kylskåp/frysskåp/avsvalningskåp kylrum/frysrum, snabbkyl, vinkyl	X		X		X		X		Kyl- och fryslarm, se Tele- och datasystem sida 15. Glassboxar, eget anskaffade frysskåp/boxar/kylskåp, dryckesstationer och dryckeskylar åligger HG. Utrustning tillhörande caféverksamhet åligger HG.
Maskiner och handredskap tillhörande verksamheten. Till exempel kassaapparater, skärmaskin, förpackningsmaskiner, handmaskiner, assistenter (1 fas), konservöppnare, kaffeautomat och kaffebryggare, vagnar, serveringslinjer och arbetsbänkar med hjul, värmevagnar/kylvagnar, vattenmaskin i restaurang, mobil mikrovågsugn, tallriksdispenser, lift, redskap, bleck, kantiner.		X		X		X		X	Maskiner och utrustning som ej är fasta tillhör HG.
Pentry- och köksenhet/trinett	X		X		X		X		
Spisar, stekbord och hållar, VarioCooking, ugn, inbyggd mikrovågsugn, visp- och blandningsmaskiner, potatisskalare, avfallskvarn	X		X		X		X		Spisskydd är HGs ansvar. Tipperskydd är HVs ansvar. Rengöring åligger HG.
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	X		X		X		X		Rengöring av filter, luddlådor, tvättmedelsfack etc. är HGs ansvar.
Värmeskåp	X		X		X		X		

Utbildningskök – hemkunskap, rehab, m.m.

Diskmaskin, kyl, frys, inbyggd mikrovågsugn, spis, ugn, tvättmaskin, mangel, torktumlare/torkskåp, flätkåpa	X		X		X		X		Rengöring av filter åligger HG.
Fast köksinredning	X		X		X		X		Lös utrustning tillhör HG.

Kök i bostäder

Diskmaskin	X		X		X		X		
Fast köksinredning	X		X		X		X		
Kyl och frys	X		X		X		X		
Mikrovågsugn inbyggd	X		X		X		X		
Spis, ugn, flätkåpa	X		X		X		X		Rengöring av filter åligger HG

Tvättutrustning - bostad

Tvättmaskin, torktumlare och torkskåp	X		X		X		X		Rengöring av filter, luddlådor, tvättmedelsfack etc. är HGs ansvar
---------------------------------------	---	--	---	--	---	--	---	--	--------------------------------------------------------------------

OMRÅDE	ÄGARE		DRIFT		PLANERAT UNDERHÅLL		FELAV-HJÄLPANDE UNDERHÅLL		ANMÄRKNING
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	

Tvättstuga för boende – gemensamhetstvättstuga

Till exempel tvättstugeutrustning, såsom tvättmaskiner, centrifuger, strykpressar, manglar, torktumlare, torkskåp, torkrum, tork- och avfuktningssaggregat, strykbord, luddupsamlingslådor och fasta tvättbänkar.	X		X		X		X		Rengöring av filter, luddlådor, tvättmedelsfack etc. är HGs ansvar. Lösa strykbord och tvättgodsvagnar åligger HG.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--	---	--	---	--	---	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tvättutrustning - verksamhet

Till exempel tvättstugeutrustning, såsom tvättmaskiner, centrifuger, strykpressar, manglar, torktumlare, torkskåp, torkrum, tork- och avfuktningssaggregat, strykbord, luddupsamlingslådor och fasta tvättbänkar.	X		X		X		X		Rengöring av filter, luddlådor, tvättmedelsfack etc. är HGs ansvar. Lösa strykbord och tvättgodsvagnar åligger HG.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--	---	--	---	--	---	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tvättutrustning - städ

Till exempel tvättstugeutrustning, såsom tvättmaskiner, centrifuger, strykpressar, vridmaskiner, manglar, torktumlare, torkskåp, torkrum, tork- och avfuktningssaggregat, strykbord, luddupsamlingslådor och fasta tvättbänkar.	X		X		X		X		Rengöring av filter, luddlådor, tvättmedelsfack etc. är HGs ansvar. Lösa strykbord och tvättgodsvagnar åligger HG.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--	---	--	---	--	---	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------