

## STANDARDISERAD GRÄNSDRAGNINGSLISTA

**Förord:** Den standardiserade gränsdragningslistan är ett ställningstagande från Örebro kommun inför de lokaler som ska hyras in via Lokalförsörjningsavdelningen. Som förstahandshyresgäst har Lokalförsörjningsavdelningen för avsikt att eftersträva följande gränsdragnings gällande såväl förstagångsinstallation som drift, underhåll och utbyte. För det befintliga beståndet gäller alltid gränsdragningslistan som tillhör gällande hyresavtal. Denna gränsdragningslista ersätter **inte** per automatik något befintligt avtal.

### Avtalslängd:

Vid inhyrning av lokaler utgår Lokalförsörjningsavdelningen i första hand utifrån verksamhetens behov samt den strategiska rådigheten. Om inget annat anges eftersträvas följande avtalslängd vid nyproduktion:

Vård- och omsorgsboende - 20 år

Grundskola - 20 år

Förskola - 10 år

Kontor - 10 år

Övrigt - 10 år

För åtgärder som omfattar tilläggsavtal eftersträvas att tillkommande avtal följer kvarvarande avtalsperiod.

### Definitioner till gränsdragningslistan:

**Tillsyn och skötsel:** Driftåtgärder som omfattar en eller flera åtgärder som justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial. I skötsel ingår även status- och säkerhetsbesiktningar som enligt lag eller annan förordning skall utföras regelbundet. Innefattar ej städning. Hyresgästen ansvarar för daglig tillsyn av fastigheten såsom byggnad, tomt och utrustning. Fel och brister anmäls till fastighetsägaren.

**Felavhjälpande underhåll:** Åtgärder som syftar till att återställa en funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som oförutsett nått en oacceptabel nivå. Med oförutsett avses att det inte är möjligt att förutse vilket förvaltningsobjekt som drabbas av funktionsnedsättningen eller tidpunkten för denna. Felavhjälpande utförs normalt genom reparation eller utbyte efter felanmälan från brukare, tillsynsrapportering eller larm.

**Planerat underhåll:** Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som är planerat till tid, art och omfattning.

### Övrigt:

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande:

[1] Fastighetsägaren/hyresvärderna ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.

[2] Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt denna anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

HV = Hyresvärd tillika fastighetsägaren

HG = Hyresgäst

|             | Inredning/Utrustning                   | Förstagångs-<br>installation<br>inkl<br>montering | Tillsyn och<br>skötsel | Felavhjälpande<br>underhåll | Planerat<br>underhåll | Anmärkning              |
|-------------|--|---|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>1</b>    | <b>Utvändiga anläggningar</b>          |   |                        |                             |                       |                         |
| <b>1.1</b>  | Vägar och hårdgjorda ytor              | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |
| <b>1.2</b>  | Parkeringar inkl linjemarkeringar,     | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |
| <b>1.3</b>  | Gräsytor                               | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |
| <b>1.4</b>  | Buskar, träd, häckar, blomrabbatter    | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |
| <b>1.5</b>  | Fasta trädgårdsanläggningar            | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |
| <b>1.6</b>  | Yttre ledningar VVS - El               | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |
| <b>1.7</b>  | Cykelställ fasta                       | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |
| <b>1.8</b>  | Belysningsstolpar                      | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |
| <b>1.9</b>  | Stängsel, grindar och staket           | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |
| <b>1.10</b> | Trafikskyltar                          | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |
| <b>1.11</b> | Skyltar på tomt, fastighetsrelaterade  | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |
| <b>1.12</b> | Skyltar på tomt, verksamhetsrelaterade | HG  | HG                     | HG                          | HG                    | Montage i samråd med HV |
| <b>1.13</b> | Utemöbler, fast monterade              | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                         |

|          | Inredning/Utrustning                               | Förstagångs-<br>installation<br>inkl<br>montering | Tillsyn och<br>skötsel | Felavhjälpande<br>underhåll | Planerat<br>underhåll | Anmärkning  |
|----------|--|---|------------------------|-----------------------------|-----------------------|---|
| 1.14     | Flyttbara blomlådor/-urnor                         | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |   |
| 1.15     | Utemöbler, ej fast monterade                       | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |   |
| 1.16     | Utvändiga stationära papperskorgar                 | HV  | HV                     | HV                          | HV                    | HV ansvarar för tömning                           |
| 1.17     | Underlag på lekplatser, inklusive sand i sandlådor | HV  | HV                     | HV                          | HV                    | Tillsyn av HV 1 ggr/kvartal,<br>daglig tillsyn HG |
| 1.18     | Lekplatser/utemiljö med fast utrustning            | HV  | HV                     | HV                          | HV                    | Tillsyn av HV 1 ggr/kvartal,<br>daglig tillsyn HG |
| 1.19     | Fast idrottsutrustning utomhus (ej nät)            | HV  | HV                     | HV                          | HV                    | Tillsyn av HV 1 ggr/kvartal,<br>daglig tillsyn HG |
| <b>2</b> | <b>Byggnad utvändigt</b>                           |   |                        |                             |                       |   |
| 2.1      | Husstomme inkl fasad och tak                       | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |   |
| 2.2      | Ytterväggar  | HV  | HV                     | HV                          | HV                    | HG ansvarar för skadegörelse                      |
| 2.3      | Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar                | HV  | HV                     | HV                          | HV                    | HG ansvarar för skadegörelse                      |
| 2.5      | Skärmtak över entréer, cykelställ                  | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |   |
| 2.6      | Utvändiga trappor samt källartrappor               | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |   |
| 2.7      | Fasadstegar  | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |   |
| 2.8      | Tak- och terrassavvattning                         | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |   |
| 2.9      | Takskyddsanordningar                               | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |   |
| <b>3</b> | <b>Byggnad invändigt</b>                           |   |                        |                             |                       |   |
| 3.1      | Fasta innerväggar                                  | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.2      | Ytskikt, golv                                      | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.3      | Ytskikt, innertak                                  | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.4      | Ytskikt, innerväggar                               | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.5      | Invändiga trapphus                                 | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.6      | Invändiga glaspartier                              | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.7      | Innerdörrar  | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.8      | Klämskydd - Dörrar                                 | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |   |
| 3.9      | Solavskärmningar -<br>verksamhetsanpassning        | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |   |
| 3.10     | Skrapgaller stationära                             | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.11     | Flyttbara skärmväggar                              | HV  | HG                     | HG                          | HG                    |   |
| 3.12     | Vitvaror - Spis/Värmeplattor i<br>personalrum      | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.13     | Vitvaror - Kyl/frys i personalrum                  | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.14     | Vitvaror - Diskmaskin i personalrum                | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.15     | WC/Tvättställ                                      | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.16     | RWC utrustning                                     | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.17     | Speglar i hygienutrymmen                           | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.18     | Beslag i hygienutrymmen                            | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.19     | Sanitetstillbehör WC                               | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |   |
| 3.20     | Låsbeslag för skalskydd                            | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |   |

|          | Inredning/Utrustning  | Förstagångs-<br>installation<br>inkl<br>montering | Tillsyn och<br>skötsel | Felavhjälpande<br>underhåll | Planerat<br>underhåll | Anmärkning   |
|----------|---|---|------------------------|-----------------------------|-----------------------|--|
| 3.21     | Låscylindrar för skalskydd                                      | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |  |
| 3.22     | Beslag innerdörrar  | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |  |
| 3.23     | Köksuppställning, personalrum                                   | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |  |
| 3.24     | Fönsterbänkar   | HV  | HG                     | HV                          | HV                    |  |
| 3.25     | Nycklar för skalskydd 3 st                                      | HV  | HV                     | HV                          | HV                    | HG ansvarar för > 3 nycklar                                  |
| 3.26     | Låscylindrar samt nycklar innerdörrar                           | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.27     | Fästbeslag för gardin- och draperiskenor                        | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.28     | Ljudabsorbenter - Verksamhet                                    | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.29     | Whiteboard/anslagstavlor  | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.30     | Kapprumsinredning   | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.31     | Klädkrokar på vägg i WC, dusch och omklädningsrum               | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |  |
| 3.32     | Gardin- och draperiskenor                                       | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.33     | Gardiner och draperier  | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.36     | Projektionsdukar  | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.37     | Tavellister och tavelkrokar                                     | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.38     | Skriv- magnettavlor   | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.39     | Hyllinredning i förråd, arkiv, bibliotek mm                     | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.40     | Verksamhetens orienteringsskyltar, anslagstavlor                | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.41     | Personnamnskyltar   | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.42     | Klädkrokar i kontorsrum   | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.43     | Klädskåp/Garderober   | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.44     | Madrasskåp viltrum  | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.45     | Receptionsdisk  | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.46     | Tvättmaskin   | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |  |
| 3.47     | Torktummlare  | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |  |
| 3.48     | Torkskåp  | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |  |
| 3.49     | Torkmattor  | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.50     | Vitvaror - Mikrovågsugn i personalrum                           | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.51     | Vitvaror - Kaffebryggare/kaffeautomat i personalrum             | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.52     | Värdeskåp / Kassaskåp / Brandskåp / Medicinskåp                 | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.55     | Övrig verksamhetsspecifik utrustning ( ex skötbord, madrasskåp) | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.56     | Konstnärlig utsmyckning   | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.57     | Konstnärlig utsmyckning, byggnasansluten                        | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |  |
| 3.59     | Källsorteringsanordning   | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 3.60     | Skyddsrum   | HV  | HV                     | HV                          | HV                    | Ingrepp i skyddsrum får ej ske utan HVs skriftliga tillstånd |
| <b>4</b> | <b>Luftbehandlingsinstallationer</b>                            |   |                        |                             |                       |  |
| 4.1      | Luftbehandlingssystem   | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |  |
| 4.2      | Imkåpor, partikelrening   | HV  | HG                     | HG                          | HV                    |  |
| 4.3      | Specialventilation för punktuttag                               | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 4.4      | Luftkyla  | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |
| 4.5      | Renhållning luftdon, 1 GGR/ÅR                                   | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |  |

|          | Inredning/Utrustning                             | Förstagångs-<br>installation<br>inkl<br>montering | Tillsyn och<br>skötsel | Felavhjälpan-<br>de<br>underhåll | Planerat<br>underhåll | Anmärkning                                 |
|----------|--|---|------------------------|----------------------------------|-----------------------|--|
| <b>5</b> | <b>VS-installationer</b>                         |   |                        |                                  |                       |  |
| 5.1      | Värmecentral                                     | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 5.2      | Värmesystem inkl radiatorer                      | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 5.3      | Dag- och spillvattenanläggning                   | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 5.4      | Golvbrunnar                                      | HV  | HV                     | HV                               | HV                    | HG fyller i va/rengör brunn som ej används |
| 5.5      | Utslagsbackar                                    | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 5.6      | Tappvattensystem i byggnad                       | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 5.7      | Tvättställ och Wc-stolar inkl. vattenlås         | HV  | HG                     | HV                               | HV                    | HG ansvarar för rensning vattenlås         |
| <b>6</b> | <b>Elsystem</b>                                  |   |                        |                                  |                       |  |
| 6.1      | Elmätare   | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 6.2      | Kanalisation för elanläggningar                  | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 6.3      | Ställverk  | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 6.4      | Elkraftsdistribution                             | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 6.5      | Belysningsarmaturer allmänbelysning              | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 6.6      | Fasadbelysning                                   | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 6.7      | UPS-anläggningar lokala                          | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 6.8      | Belysningsarmaturer miljöbelysning               | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 6.9      | Belysningsarmaturer för stationär platsbelysning | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 6.10     | Fasadskyttsbelysning                             | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 6.11     | Ljuskällor, glödlampor, säkerhetsglimtändare     | HG  | HG                     | HG                               | HG                    | Gäller ej LED-armaturer                    |
| 6.12     | Reservkraft                                      | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| <b>7</b> | <b>Tele/data installationer</b>                  |   |                        |                                  |                       |  |
| 7.1      | Nödsignalanläggning för RWC, vilrum              | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 7.2      | Passagekontrollanläggning i skalskydd            | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 7.3      | Ellåsanläggning inkl kodlås/kortlås, elslutbleck | HV  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 7.4      | Hisslarm/-telefonanläggning extern               | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 7.5      | Tidsanläggning, centralur                        | HV  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 7.6      | Inbrottslarmsanläggning                          | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 7.7      | Kanalisation för Tele/Data anläggning            | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 7.8      | Stadsnätsanslutning, förvaltningsnät             | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 7.9      | Fördelningsnät för data från panel till uttag    | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 7.10     | Aktiv utrustning, data                           | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 7.11     | Entrésignalanläggning                            | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 7.12     | TV och kabel-TV anläggning                       | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 7.13     | Vaktrondering                                    | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| 7.14     | Kallelselarm                                     | HG  | HG                     | HG                               | HG                    |  |
| <b>8</b> | <b>Brandskydd</b>                                |   |                        |                                  |                       |  |
| 8.1      | Byggnadstekniskt brandskydd                      | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 8.2      | Brandposter - inomhus                            | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 8.3      | Genomlysta utrymningsskyltar/Nödbelysning        | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |
| 8.4      | Automatiskt brandlarmsanläggning                 | HV  | HV                     | HV                               | HV                    |  |

|      | Inredning/Utrustning  | Förstagångs-<br>installation<br>inkl<br>montering | Tillsyn och<br>skötsel | Felavhjälpande<br>underhåll | Planerat<br>underhåll | Anmärkning                          |
|------|---|---|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 8.5  | Utrymningstrappa och stegar   | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                                     |
| 8.6  | Brandsläckningsredskap/teknikutrymmen                                     | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                                     |
| 8.7  | Brandsläckningsredskap/hyresgäst  | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |                                     |
| 8.8  | Utrymningsplaner, varselmarkering   | HG  | HG                     | HG                          | HG                    |                                     |
| 8.9  | Utrymningslarm/brandvarnare   | HV  | HG                     | HG                          | HG                    |                                     |
| 8.10 | Sprinkler   | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                                     |
| 9    | <b>Transportanläggningar</b>  |   |                        |                             |                       |                                     |
| 9.1  | Miljöstation för sortering av avfall, inkl bygglov                        | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                                     |
| 9.2  | Hiss  | HV  | HV                     | HV                          | HV                    |                                     |
| 10   | <b>Renhållning</b>  |   |                        |                             |                       |                                     |
| 10.1 | Fasadrengöring  |   | HV                     |                             |                       | Planerad rengöring, ej skadegörelse |
| 10.2 | Snöröjning/Sandning/Sopning Maskinell                                     |   | HV                     |                             |                       | Borttransport av snö mot ersättning |
| 10.3 | Spolning av brunnar/avlopp  |   | HV                     |                             |                       |                                     |
| 10.4 | Golvård minst 1 ggr/år  |   | HG                     |                             |                       | Enligt golvlev. anvisning           |
| 10.5 | Lokalvård   |   | HG                     |                             |                       |                                     |
| 10.6 | Fönsterputs   |   | HG                     |                             |                       |                                     |
| 10.7 | Snöröjning/Sandning/Sopning vid entré, trappor, lastbrygga, utrymningsväg |   | HG                     |                             |                       |                                     |
| 10.8 | Renhållning soprum  |   | HG                     |                             |                       |                                     |

|      |  | Ansvar |  |  |  |  |
|------|--|--------|--|--|--|--|
| 11   | <b>Myndighets- och besiktningskrav</b> |        |  |  |  |  |
| 11.1 | OVK-besiktning                         | HV     |  |  |  |  |
| 11.2 | Elrevision                             | HV     |  |  |  |  |
| 11.3 | Brandsyn SBA, brandkåren.              | HV/HG  |  |  |  |  |
| 11.4 | Revisionsbesiktning Brandlarm          | HV     |  |  |  |  |
| 11.5 | Besiktning hissar                      | HV     |  |  |  |  |
| 11.6 | Lekplatsbesiktning årlig               | HV     |  |  |  |  |
| 11.7 | Besiktning dörrautomatik               | HV     |  |  |  |  |