

STANDARDISERAD GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Förord: Den standardiserade gränsdragningslistan är ett ställningstagande från Örebro kommun inför de lokaler som ska hyras in via Lokalplaneringsenheten. Som förstahandshyresgäst har Lokalplaneringsenheten för avsikt att eftersträva följande gränsdragning 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 Lokalplaneringsenheten 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/hyresvärden 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- installation inkl montering	Tillsyn och skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
1	Utvändiga anläggningar					
1.1	Vägar och hårdgjorda ytor	HV	HV	HV	HV	
1.2	Parkeringar inkl linjemarkeringar,	HV	HV	HV	HV	
1.3	Gräsytor	HV	HV	HV	HV	
1.4	Buskar, träd, häckar, blomrabatter	HV	HV	HV	HV	
1.5	Fasta trädgårdsanläggningar	HV	HV	HV	HV	
1.6	Yttre ledningar VVS - El	HV	HV	HV	HV	
1.7	Cykelställ fasta	HV	HV	HV	HV	
1.8	Belysningsstolpar	HV	HV	HV	HV	
1.9	Stängsel, grindar och staket	HV	HV	HV	HV	
1.10	Trafikskyltar	HV	HV	HV	HV	
1.11	Skyltar på tomt, fastighetsrelaterade	HV	HV	HV	HV	
1.12	Skyltar på tomt, verksamhetsrelaterade	HG	HG	HG	HG	Montage i samråd med HV
1.13	Utemöbler, fast monterade	HV	HV	HV	HV	

	Inredning/Utrustning	Förstagångs- installation inkl montering	Tillsyn och skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat 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, daglig tillsyn HG
1.18	Lekplatser/utemiljö med fast utrustning	HV	HV	HV	HV	Tillsyn av HV 1 ggr/kvartal, daglig tillsyn HG
1.19	Fast idrottsutrustning utomhus (ej nät)	HV	HV	HV	HV	Tillsyn av HV 1 ggr/kvartal, daglig tillsyn HG
2	Byggnad utvändigt					
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	
3	Byggnad invändigt					
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 - verksambetsanpassning	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 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- installation inkl montering	Tillsyn och skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat 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 vilrum	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, belysningsanordning	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
4	Luftbehandlingsinstallationer					
4.1	Luftbehandlingssystem	HV	HV	HV	HV	
4.2	Imkåpor, partikelrening	HV	HG	HG	HV	
4.3	Specialventilation för punktutslug	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- installation inkl montering	Tillsyn och skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
5	VS-installationer					
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
6	Elsystem					
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	Fasadslyttsbelysning	HG	HG	HG	HG	
6.11	Ljuskällor, glödlampor, säkerhetsglimtändare	HG	HG	HG	HG	Gäller ej LED-armaturer
6.12	Reservkraft	HG	HG	HG	HG	
7	Tele/datainstallationer					
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/Dataanläggning	HV	HV	HV	HV	
7.8	Stadsnätsanslutning, , AP=Anslutningspunkt, förvaltningsnät	HG	HG	HG	HG	
7.9	Stamkabelnät fiber mellan AP=Anslutningspunkt - FKP=Första kopplingspunkt	HV	HV	HV	HV	
7.10	Stamkabelnät fiber mellan stativ	HV	HV	HV	HV	
7.11	Distributionsledningar, kopparnät, för data från panel till uttag gällande datorer, skrivare och accesspunkter etc.	HV	HV	HV	HV	
7.12	Kompletteringar av kopparnät och fiber	HG	HG	HG	HG	
7.13	Aktiv utrustning, data, dataswitch och accesspunkt	HG	HG	HG	HG	
7.14	Entrésignalanläggning	HV	HV	HV	HV	
7.15	TV och kabel-TV anläggning	HG	HG	HG	HG	
7.16	Vaktrondering	HG	HG	HG	HG	
7.17	Kallelselarm	HG	HG	HG	HG	
8	Brandskydd					

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- installation inkl montering	Tillsyn och skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat 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	Transportanläggningar					
9.1	Miljöstation för sortering av avfall, inkl bygglov	HV	HV	HV	HV	
9.2	Hiss	HV	HV	HV	HV	
10	Renhållning					
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	Myndighets- och besiktningskrav					
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				