

Datum  
2018-01-24

## Gränsdragningslista för kommunala lokaler - En ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst

**Denna gränsdragningslista gäller för kommunala verksamhetslokaler och är upprättad i syfte att klargöra ansvarsfördelningen mellan Huddinge Samhällsfastigheter som hyresvärd (HV) och Huddinge kommun som hyresgäst (HG).**

### **Tillsyn**

En viktig grundläggande bestämmelse som styrs av hyreslagen är att hyresgästen alltid har en skyldighet att anmäla skada och andra brister i lokalen till hyresvärd utan oskäligt dröjsmål. En hyresgäst har också skyldighet att hålla rent i lokalerna och visa aktsamhet.

### **Omfattning**

Huddinge Samhällsfastigheters åtagande omfattar byggnaden i det utförande som råder vid kontraktets upprättande. Gränsdragningslistan avser underhåll, service och tillsyn av befintliga installationer och utrustningar. Alla förändringar, standardhöjande åtgärder, utökningar eller omdisponeringar bekostas av hyresgästen. Gränsdragningslistan för brandskydd ligger i en separat bilaga.

### **Ansvarsområde- generellt**

**Hyresvärden** svarar för byggnaden med dess basfunktioner avseende tak, fasader, grund, stomme, invändiga ytskikt, el-system, allmänbelysning, akustik, värme, allmän ventilation, vatten och avlopp samt fasta installationer i exempelvis kök och tvättstugor.

**Hyresgästen** ansvarar för all lös inredning och utrustning. Hyresgästen ansvarar också för de funktioner, inklusive fasta installationer, som är speciella för verksamheten, såsom specialinredning, maskiner, verktyg, material och utrustning.

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
<b>1. UTEMILJÖ OCH MARK</b>	Tomtunderhåll, renhållning och skötsel av vägar, parkeringar, gräsytor, uteplatser, konstgräs	<b>HV</b>	Kan förekomma viss samverkan ur pedagogisk synvinkel, t.ex. plockning av papper.
	Skötsel av buskar, träd och permanenta planteringar.	<b>HV</b>	
	Säsongsblommor, tillfälliga planteringar och julgranar	<b>HV</b>	HG beställer anskaffning och plantering av HV mot faktura
	Stolpbelysningar	<b>HV</b>	
	Cykelställ inom tomtgräns	<b>HV</b>	
	Linjemålning parkeringsplatser	<b>HV</b>	
	Underhållsmålning av skolgård och lektytor	<b>HG</b>	
	Laddstolpe för elbil	<b>HV</b>	HG står för elkostnad
	Motorvärmarruttag på stolpe	<b>HV</b>	
	Orienteringstavlor och vägvisare	<b>HV</b>	
	Parkerings skyltar	<b>HV</b>	
	Verksamhetens skyltar	<b>HV</b>	Efter riktlinjer/skyltprogram
	Fasta utemöbler	<b>HV</b>	
Lösa utemöbler	<b>HG</b>		

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
Forts. utemiljö	Trappor mellan olika marknivåer	<b>HV</b>	
	Lekredskap/uteidrottsredskap fasta och anskaffade av HV	<b>HV</b>	Hg ansvarar för nät
	Lekredskap/uteidrottsredskap fasta/lösa anskaffade av HG	<b>HG</b>	
	Snöröjning, handskottning av trappor mot fasad, ramper och utrymningsvägar	<b>HV</b>	
	Sandning och sandsopning	<b>HV</b>	Sandsopning 1 gång per år
	Staket, stängsel, grindar, bommar	<b>HV</b>	
	Sandlåda för sandning	<b>HV</b>	
	Skötsel/underhåll av ledningar i mark	<b>HV</b>	
	Spolning ledningar/markbrunnar	<b>HV</b>	Spolning 1 gång/år i samband med sandsopning
	Renhållning av sandfång och skrapgaller	<b>HV</b>	
	Komposter (pedagogiska)	<b>HG</b>	
	Flaggstänger	<b>HV</b>	
-byte lina	<b>HV</b>		
-flaggning/flagga	<b>HG</b>		

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
	Konstnärlig utsmyckning	<b>HV/ HG</b>	HG svarar för egen installerad konst
<b>2. BYGGNAD</b>	Tak - generellt	<b>HV</b>	
<b>2.1</b>	Installationer och utrustning på tak	<b>HV</b>	
<b>YTTRE DRIFT OCH UNDERHÅLL</b>	Värmekabel	<b>HV</b>	För vatten/avlopp samt för takavvattning.
<b>2.1.1</b>	Rensning takbrunnar, hängrännor, stuprör och silar	<b>HV</b>	
<b>Tak</b>	Stegar/taksäkerhetsanordningar	<b>HV</b>	
	Skorstenar, ventilationshuvar, rensning av imkanaler/sotning	<b>HV</b>	
	Fläktar, kondensorer kyla	<b>HV</b>	
	Reparationer papp, plåt, hängrännor samt byte takpannor	<b>HV</b>	
<b>2.1.2</b>			
<b>Tak/fasad</b>	Snödrivor, istappar	<b>HV</b>	Hyresgästen skall vara uppmärksam på risker och meddela hyresvärden om dessa.
<b>2.1.3</b>			
<b>Fasad</b>	Fasadyta	<b>HV</b>	
	Reparationer på fasad, stuprör, fönsterbleck, fönsterkitt mm	<b>HV</b>	
	Skadegörelse	<b>HV</b>	HG då konstaterat att elev/personal/brukare orsakat skadan

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
Forts. fasad	Glaskross	<b>HV</b>	HG då konstaterat att elev/personal/brukare orsakat skadan
	Klotter	<b>HV</b>	
	Solskydd: markiser, jalousier	<b>HG</b>	
	Fasta solskydd (typ lameller)	<b>HV</b>	
	Skärmtak	<b>HV</b>	
	Solceller, Solfångare	<b>HV</b>	
	Fasadbelysning	<b>HV</b>	
	Utvändiga skyltar (objektnamn, husnummer)	<b>HV</b>	
	Skyltar för verksamheten	<b>HV</b>	
	Stegar (fasta)	<b>HV</b>	
	Trappor och ramper vid entréer brandtrappor	<b>HV</b>	
	Klockor på fasad	<b>HV</b>	
	Trappräcken	<b>HV</b>	
	Renhållning trappor, ramper o. dyl.	<b>HV</b>	
Ytterdörrar, fönster, portar	<b>HV</b>		

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
	<p>Rengöring glasrutor,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fönsterputs</li> <li>- utvändigt klotter på fönster</li> </ul> <p>Lastkajer för varutransporter inkl. ev. lyftanordning</p>	<p><b>HG</b> <b>HV</b></p> <p><b>HV</b></p>	
<b>2.1.4</b> <b>Grund</b>	<p>Grund/krypgrundsventilation</p> <p>Fuktskydd, dränering</p>	<p><b>HV</b></p> <p><b>HV</b></p>	
<b>2.2</b> <b>INRE DRIFT</b> <b>OCH UNDER-</b> <b>HÅLL</b>	<p>Rengöring och behandling golv, väggar, tak, dörrar/fönster (städning)</p> <p>Vindsutrymme</p>	<p><b>HG</b></p> <p><b>HV</b></p>	Gäller även i samband med ombyggnad. HV utför grovstädning/byggstädning. HV skall ge skötselinstruktioner.
<b>2.2.1</b> <b>"Rummet"</b> (rum, klassrum, specialrum, hall, korridorer, kontor)	<p>Skadegörelse och klotter</p> <p>Golv, väggar, tak, innerdörrar, fönster</p> <p>Blockväggar, vikväggar samt Ridåväggar.</p> <p>Akustikskivor</p> <p>Centralsugare</p> <p>Belysningsarmaturer</p> <p>Ljuskällor (Lampor, Lysrör och glimtändare)</p>	<p><b>HG</b></p> <p><b>HV</b></p> <p><b>HV</b></p> <p><b>HV</b></p> <p><b>HG</b></p> <p><b>HV</b></p> <p><b>HG</b></p>	<p>HV skall slutbehandla mattor vid om- och nybyggnation innan tillträde.</p> <p>Fasta armaturer som utgör grundbelysning (allmänbelysning)</p> <p>Vid behov ska beställning göras till HV mot faktura.</p>

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
	Armatyr för punktbelysning inkl ljuskällor	<b>HG</b>	
	El-uttag, strömbrytare, timers	<b>HV</b>	
	Fast inredning som bänkskåp, överskåp, gardinbeslag	<b>HV</b>	
	Persienner, rolienner.	<b>HG</b>	
	Mörkläggningsgardiner, skrivtavlor, filmdukar, anslagstavlor	<b>HG</b>	
	Lös inredning som möbler, hyllor, specialskåp	<b>HG</b>	
	Vatten-/avloppsinstallationer	<b>HV</b>	Gäller även byte av packningar och rensning vid stopp
	Dörrstängare, gångjärn och dörröppningsautomatik	<b>HV</b>	
	Klädhyllor, klädskåp, kroklistor elementskydd, inv. grindar, speglar	<b>HG</b>	
	Klämskydd i dörrar	<b>HV</b>	
	Elevskåp	<b>HG</b>	
<b>2.2.2 Speciella utrymmen</b>	Torkmattor, fasta	<b>HV</b>	Gäller nedsänkta skrapgaller och skrapmattor HG rengör och tömmer.
	Torkmattor, lösa	<b>HG</b>	

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
- entréer invändigt	Skyltar och orienteringstavlor	<b>HG</b>	
- toaletter	Kapp- och skohyllor	<b>HG</b>	
	Toasitsar	<b>HV</b>	
	WC-stol, tvättställ, bidé, tvätträna	<b>HV</b>	
	Vattenlås. byte packningar, rensning	<b>HV</b>	
	Spegel, klädkrok	<b>HV</b>	
	Tvåautomater och desinfektionsautomater (separata)	<b>HG</b>	
	Handduksskåp med integrerad tvåautomat	<b>HV</b>	
	Toalettpappershållare, fasta papperskorgar, sanitetsbehållare	<b>HV</b>	
- duschar	Duscharmatur, avlopp mm	<b>HV</b>	
	Byte packningar	<b>HV</b>	
	Rengöring golvbrunnar	<b>HG</b>	
- omklädningsrum	Kroklister, fasta bänkar, torkskåp, speglar	<b>HV</b>	



Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
- kök/storkök	Torkaggregat	<b>HV</b>	HG rengör luddfilter HV rensning kondensor
	Torklinor	<b>HG</b>	
	Skåp, förvaringsfack, hårtorkar	<b>HG</b>	
	Spis	<b>HV</b>	
	Kylmaskiner	<b>HV</b>	
	Timer för spis	<b>HV</b>	
	Bänkar, skåp, fast skåpinredning, beredningsbänkar	<b>HV</b>	
	Doseringsutrustning för diskmedel och byte av granuler	<b>HG</b>	
	Kyl- sval- och frysrum	<b>HV</b>	
	Vattenlås	<b>HG</b>	
	Golvbrunn	<b>HV</b>	
	Spolning avlopp	<b>HV</b>	
	Avfallskvarn	<b>HV</b>	
	Tömning av fettavskiljare/matavfallstank	<b>HV</b>	
Diskmaskiner	<b>HV</b>		

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
Forts. Kök/storkök	Grytor och omrörare, ugnar, fasta värmeskåp, fasta avsvälningsskåp, fasta stekbord, spisar och hällar samt kokerier	<b>HV</b>	
	Kåpor över spisar, stekbord, ugnar, diskmaskiner	<b>HV</b>	
	Rengöring av fettfilter i imkåpor	<b>HG</b>	
	"Mjölkossor"	<b>HG</b>	
	Mikrovågsugnar inbyggda	<b>HV</b>	
	Mikrovågsugnar lösa, fristående	<b>HG</b>	
	Lösa maskiner/redskap som t.ex. blandningsmaskiner, skärmaskiner, kaffebryggare, vispar, liftar, ismaskiner, vattensifoner, vågar, rullbara värmevagnar, serveringsdiskar, dryckeskylar, glassboxar.	<b>HG</b>	
	Fasta lyftbord	<b>HV</b>	
	Lösa, flyttbara lyftbord	<b>HG</b>	
- bastu	Bastuaggregat inkl. reglerutrustning	<b>HV</b>	HG ansvarar för byte och ompackning av sten
	Bänkar, lavar	<b>HV</b>	HG rengör och sköter efter HVS skötselinstruktioner.

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
- tvättrum/torkrum	Tvättmaskin, torkskåp, torktumlare	<b>HV</b>	
	Uttag för strykjärn, timers	<b>HV</b>	
	Tvättbänkar	<b>HG</b>	
	Spolos/Autoklaver	<b>HG</b>	
	Övrig utrustning för tvättbehandling	<b>HG</b>	
	Lös inredning	<b>HG</b>	
<b>2.2.3</b>			
<b>Rum med speciell utrustning</b>	Speciella maskiner/utrustning för verksamheten, t ex:		
- slöjdsal	Spånsugar	<b>HG</b>	
- kemisal	Punktutsug	<b>HG</b>	
- fysik-/teknikal	Processventilation, typ dragskåp	<b>HG</b>	
- biologisal			
- bildsal			
- hemkunskaps- sal	Gasolskåp	<b>HG</b>	
- skötrum	Besiktning av gasolanläggning	<b>HG</b>	
	Kemikalieskåp	<b>HG</b>	
	Specialskåp/säkerhetskåp	<b>HG</b>	

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
	Giftskåp	<b>HG</b>	
	Avskiljare (bensin, olja, gips, färg)	<b>HG</b>	
	Nöd- och ögonduschar	<b>HV</b>	Avser fastmonterade
	Keramikugnar	<b>HG</b>	Installation ska utföras av HV
	Elinstallationer i labinredning	<b>HV</b>	
	Säkerhetsbrytare, timers till maskiner	<b>HG</b>	
	Strömförsörjningsskenor på vägg/tak, med anslutande uttag	<b>HV</b>	
	Spisar, ugnar, diskmaskiner, kyl/frys tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare	<b>HV</b>	
	Skötbord	<b>HG</b>	
	Tryckluftsanläggning	<b>HG</b>	
	Sprutboxar	<b>HG</b>	

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar	
<b>2.2.4</b> <b>Speciella lokaler</b>  - ishallar	Sarg	<b>HV</b>	DR=den som driftar anläggningen, antingen Huddinge samhällsfastigheter eller Huddinge kommun.	
	Glas/Plexi på sarg	<b>DR</b>		
	Skyddsnät runt sarg	<b>DR</b>		
	Isknivar inkl. slipning	<b>DR</b>		
	Löpande skötsel/reparationer av ismaskin	<b>DR</b>		
	Årlig service av ismaskin	<b>HV</b>		Om ismaskinen ägs av HV annars HG.
	Kantfräs	<b>DR</b>		
	Städning	<b>DR</b>		
	Spelarbankar i båsen	<b>HV</b>		
	Gummimattor	<b>DR</b>		
	Stolar och bord i sekretariatet	<b>DR</b>		
	Ljuskällor	<b>DR</b>		
	Läktare	<b>HV</b>		
	Real Ice system	<b>HV</b>		
Slang och munstycke till Real Ice	<b>HV</b>			

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
	Mål och nät	<b>DR</b>	
	Matchklocka/resultattavla	<b>DR</b>	
- aulor/samlings-salar - sporthallar - rörelse-/lekrum - gymnastiksalar	Ridåer, filmdukar, mörkläggningsgardiner, ljudanläggningar, Ljusläggningar	<b>HG</b>	
	Hörselslinga	<b>HV</b>	HG svarar för den lösa utrustningen.
	Golv och linjer, sporthall/gymnastiksal	<b>HV</b>	
	Slipning, lackning av trägolv	<b>HV</b>	
	Infästning/beslag för redskap sporthall/gymnastiksal	<b>HV</b>	
	Akustikskivor	<b>HV</b>	
	Skjutväggar, vikväggar samt ridåväggar inkl. besiktning	<b>HV</b>	
	Allmän belysning (armaturerna)	<b>HV</b>	
	Ribbstolar	<b>HV</b>	
	Bomsystem och bommar	<b>HV</b>	
	Fasta basketkorgar, målburar	<b>HV</b>	HG ansvarar för nät.

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
Forts. speciella lokaler          - vårdlokaler	Romerska ringar och lodlinor	<b>HG</b>	
	Ljudanläggning inkl. skåp, resultattavlor, tidtagning	<b>HG</b>	
	Besiktning av gymnastikutrustning	<b>HG</b>	
	Lösa gymnastikredskap (tex bockar, madrasser)	<b>HG</b>	
	Lösa bänkar	<b>HG</b>	
	Fasta bänkrader	<b>HV</b>	
	Takliftar i lokaler med vårdinslag	<b>HG</b>	
	Skenor för takliftar	<b>HG</b>	
	Syrgas/andningsluftanläggningar inkl. kompressor	<b>HV</b>	Avser fast monterad utrustning
	Syrgas mm till ovanstående	<b>HG</b>	
	Tvättmaskin/torktumlare i boenderum	<b>HV</b>	
	Kylskåp/pentry i boenderum	<b>HV</b>	
	Medicinkylskåp	<b>HG</b>	

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
- badanläggning/ bassänger	Byggnaden med dess basfunktioner såsom värme, ventilation, akustik, el, belysning samt vatten och avlopp	<b>HV</b>	För detaljer se egenkontrollprogram för resp badanläggning.
	Bassäng	<b>HV</b>	
	Rengöring bassäng	<b>HG</b>	
	Badstatistik (antal pers/dag)	<b>HG</b>	
	Dosering kemikalier	<b>HV</b>	
	Provtagning	<b>HV</b>	HG tar prover före och efter bad
	Chock-klorerar	<b>HG</b>	
stall och ridanläggningar	Ridbotten	<b>HG</b>	Inklusive material
	Vattenspridare	<b>HG</b>	
	Läktare	<b>HG</b>	Uppförd av hyresgästen
	Staket/stängsel/sarg	<b>HG</b>	Ridhus/ridbana
	Staket/stängsel	<b>HG</b>	Rast/beteshagar
	Grönytor	<b>HV</b>	
	Gödselhantering	<b>HG</b>	



Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
<b>3. SPECIELLA FUNKTIONER</b>  <b>3.1 Inbrottsskydd, larm och passersystem</b>	Stamskydd	<b>HV</b>	
	Snöröjning av Infart och gårdsplan	<b>HV</b>	
	Skottning vid entréer	<b>HG</b>	
	Inredning	<b>HG</b>	Stall/boxar
	Inbrottslarm inkl. överfalls- /bråklarm	<b>HV</b>	
	Passersystem	<b>HV</b>	Systemförvaltning
	Administration av passersystemet	<b>HG</b>	Central/lokal administration, riktlinjer samt fritidsbokning.
	Elektriska lås	<b>HV</b>	
	Skyddsgaller	<b>HV</b>	
	Säkerhetsskåp	<b>HG</b>	
Fastlåsnig av datorer	<b>HG</b>	Säker hantering av särskilt stöldbärlig utrustning	
Kameraövervakning			
- utvändig	<b>HV</b>		
- invändig	<b>HG</b>		

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
<b>3.2</b> <b>Lås</b>	Befintligt låssystem, cylindrar, beslag	<b>HV</b>	
	Nycklar	<b>HG</b>	
	Ändring låssystem, cylindrar, nycklar	<b>HG</b>	
	Batteridrivna kodlås	<b>HG</b>	
<b>3.3</b> <b>Elanläggning, starkström</b>	Hela anläggningen inom byggnad från anslutning huvudcentral	<b>HV</b>	Inkl. fast reservkraftaggregat Hg ansvarar för mobila aggregat inkl.utr
<b>3.4</b> <b>Elanläggning, svagström</b>	Centralur	<b>HV</b>	
	Ställverk	<b>HV</b>	
	El-anläggning inom byggnad	<b>HV</b>	
	Driftlarm - underhåll/service	<b>HV</b>	
	Kommunikationsnät, telenät, televäxel	<b>HG</b>	HV utför en mätning av mobiltäckning inför inflyttning i nyproduktion
	Mobilt förstärkningsnät	<b>HG</b>	
	Rastsignalsystem	<b>HV</b>	
	Internt högtalarsystem	<b>HG</b>	

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
	Ringklocka vid entréer (tex vid kök)	<b>HV</b>	Avser ej bråk/överfallsalarm integrerat i inbrottsalarmsanläggning
	Porttelefoner	<b>HV</b>	
	Trygghets-/personalarm (fasta och mobila)	<b>HG</b>	
	Datanät	<b>HG</b>	
	Trådlöst nätverk	<b>HG</b>	
	Patientlarm	<b>HG</b>	
	Elektroniska medicinskåp/nyckelskåp	<b>HG</b>	
<b>3.5 Hissar</b> - personhissar - varuhissar - lyftbord (fasta) - trapphissar - telfer	Underhåll, service och besiktning av hissar	<b>HV</b>	
<b>3.6 Kylanläggningar/ komfortkyla</b>	Kylmaskiner, kyl-, sval- frysrum	<b>HV</b>	
	Kondensorer	<b>HV</b>	
	Aggregat, kanaler och reglerutrustning	<b>HV</b>	
<b>3.7 Antennanläggningar</b>	TV-antenn	<b>HG</b>	Gäller mindre objekt som förskolor och gruppboenden.
	Centralantennanläggning (även kabel)	<b>HV</b>	Gäller större objekt som skolor och äldreboenden.

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
	Antenner/paraboler (övriga)	<b>HG</b>	
	Master, åskledare	<b>HV</b>	
<b>3.8 Soprum/Sophantering</b>	Soprum	<b>HV</b>	HG rengöring och tillsyn
	Sopkärl och märkning av dessa	<b>HV</b>	
	Avfallshämtning hushållsavfall och övriga av hyresvärden tillhandahållna fraktioner	<b>HV</b>	
	Verksamhetens farliga avfall	<b>HG</b>	
	Grovsopor	<b>HG</b>	
	Sopcontainers	<b>HG</b>	HG ansvarar för att containern hålls låst. Placeras enligt Huges anvisningar.
	Kylda soprum	<b>HV</b>	
	Rengöring av sopkärl	<b>HG</b>	
	Komprimator	<b>HV</b>	HG utför komprimering
	Matavfallskvarn för återvinning till biogas	<b>HV</b>	
	Sopsortering	<b>HG</b>	
	Kompostering och komposteringskärl	<b>HG</b>	

Område	Åtgärd/Utrustning	Ansvar	Kommentar
	Sopsug	HV	
	Transportvägar (inom byggnad)	HV	
<b>4. ALLMÄNNA FUNKTIONER</b>	Hela värmeanläggningen inkl. radiatorer	HV	
<b>4.1 Värme och ventilation</b>	Ventilationsanläggningen	HV	
	Komfortkyla	HV	
	Rengöring av synlig del av ventilationsdon	HG	
	Rengöring av inbyggda konvektorer	HV	
<b>4.2 Vatten och avlopp</b>	Blandare, kranar, duscharmaturer	HV	
	Dagvattenbrunnar med sandfång samt silar och galler	HV	
	Avfuktningssystem	HV	
	Luftreningsaggregat	HG	
	Luftintag/galler	HV	
	Vatten och avloppsanläggningar	HV	
	Rengöring/rensning av golvbrunnar	HG	Ingår i städrutin.