



GRÄNSDRAGNINGSLISTA FASTIGHETSFÖRVALTARE – VERKSAMHET

Denna gränsdragningslista reglerar ansvaret mellan nyttjare och fastighetsförvaltare. Med ansvar avses ägar- och kostnadsansvar.

Definitionerna följer AFF, Avtal för fastighetsförvaltning. I enlighet med AFF-strukturen gäller den s k Pyramidregeln, dvs det som skrivs under en kod och rubrik på högre nivå gäller för samtliga underordnade koder och rubriker om inget annat anges för dessa.

Drift; Åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Drift innefattar mediaförsörjning, tillsyn och skötsel. Den funktion som skall upprätthållas är den för tillfället bästa möjliga med hänsyn till slitage och förvaltningsobjektets, inredningens och utrustningens ålder och prestationsförmåga.

Felavhjälpande underhåll, FU; Underhåll som syftar till att återställa en funktion 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 underhåll indelas i akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll. Det utförs normalt genom reparation eller utbyte efter felanmälan från brukare, tillsynsrapportering eller larm.

Planerat underhåll, PU; Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning. *Kan även inkludera utbyte.*

F = Fastighetsförvaltare

V = Verksamhet

Förändring påkallad av nyttjare avseende tekniska system eller befintlig utformning bekostas av verksamheten.

Installation av utrustning eller inredning som skall installeras fast i byggnad eller anslutas till befintliga installationer får endast ske efter godkännande av förvaltaren (F).

Utrustning som installerats utan godkännande av förvaltaren (F) ansvarar verksamheten (V) för.



Stopp, skador mm. som uppkommit p g a handhavande fel eller skadegörelse debiteras den part som orsakat felet.

Verksamheten ansvarar för miljö- och arbetsmiljöansvar i enlighet med gränsdragningslistan..

Fastighetsförvaltaren ansvarar för miljö och arbetsmiljöansvar för fasta installationer enligt gränsdragningslista.

Den part som ansvarar för anläggningen/installationen ansvarar även för erforderlig besiktning.

Aff-kod		Ägare	Drift	FU	PU	Anmärkning
T1	Mark och tomt					
T1.1	Markytor	F	F	F	F	Gräsytor, rabatter, buskar, träd etc,
	Trädgårdsland	F	V	V	V	
T1.2	Markbeläggningar	F	F	F	F	Hårdgjorda ytor, t ex, parkeringsytor och bollplaner. Drift omfattar t ex snöröjning, sandning och städning
T1.3	Fast utrustning på tomtmark	F	F	F	F	T ex staket, murar, grindar inkl öppningsfunktion, blomlådor, fasta fotbolls-mål och fasta lekanordningar, fasta utemöbler, trafikskyltar etc.
T1.32	Belysningsarmaturer på tomt och fasad	F	F	F	F	Inkl byte av ljuskällor
	Eluttag för motorvärmare	F	F	F	F	Nyttjandet regleras i särskilt avtal.
T1.382	Skyltar på tomt och fasader	F	F	F	F	Avser allmänna skyltar. V ansvarar för egna skyltar samt förändringar påkallade av verksamhetsförändring.
T1.383	Papperskorgar och askkoppar, fasta	F	F	F	F	
T1.384	Flaggor och flaggstänger	F	V/F	F	F	Inkl flaggning. Allmänna flaggdagar F, övriga V.
T1.39	Fasadur	F	F	F	F	
T1.4	Lös utrustning på tomt	V	V	V	V	T ex lösa fotbollsmål, lös lekanordning, lösa blomlådor, lösa utemöbler.
T1.83	Uteplatser	F	F	F	F	V ansvarar för lösa möbler etc.
	Bodar	F	F	F	F	Modell friggebod och större
	Bodar	V	V	V	V	Modell lekstugor och liknande



Aff-kod		Ägare	Drift	FU	PU	Anmärkning
T2	Byggnad utvändigt					
T2.1	Yttertak	F	F	F	F	
T2.2	Fasad	F	F	F	F	Inklusive fasadur
T2.23	Fönster	F	V	F	F	V ansvarar för fönsterputs
T2.233	Utvändig solskyddsutrustning	F	V	F	F	Avser markiser
T2.334	Invändig solskyddsutrusning	F/V	F/V	F/V	F/V	F mörkläggningsridå inkl automatik och persienner. V ansvarar för mörkläggningsgardiner.
T2.24	Entréer, portar mm	F	F	F	F	
T2.241	Entrépartier, -dörrar	F	F	F	F	Öppningsfunktion (dörrautomatik) mm
	Fasadskyltar					Respektive part, tillstånd erfordras
T3	Byggnad invändigt					
T3.1	Driftutrymmen	F	F	F	F	Avser lokaler för fastighetsdrift inklusive inredning, tex fläktrum, pannrum
T3.2	Gemensamma utrymmen	F	F	F	F	Tex kommunikationsutrymmen, entréhallar, skyddsrum, gemensamma garage. Inklusive fasta kapphyllor, fasta dörmattor mm
	Hänvisningsskyltar, gemensamma utrymmen	F	F	F	F	För revideringar ansvarar verksamheten.
T3.3	Enskilda utrymmen					
	Kontor, personalutrymmen, våtrum, klassrum mm	F	F	F	F	Ytskikt. V ansvarar för städning
	Verkstäder, industrier, övriga utrymmen	F	F	F	F	Ytskikt. V ansvarar för städning
	Hänvisningsskyltar, verksamhet	V	V	V	V	
	Inredning hygienrum, fast	F	F	F	F	Inkl sanitetsporcelain, blandare, handdukhållare, hyllor mm. Förbrukningsmaterial V
	Gymnastikredskap/utrustning, fasta eller avsedda att installera fast	F	F	F	F	Bomssystem, linor, nätstolpar.
	Gymnastikredskap/utrustning, lösa	V	V	V	V	Lösa mål, bockar och plintar, satsbrädor ,nät etc.



Aff-kod		Ägare	Drift	FU	PU	Anmärkning
	Installationer, maskiner och utrustning – fastighetsdrift	F	F	F	F	
	Installationsbunden utrustning – verksamhetsanknutna maskininventarier	V	V	V	V	
	Inredning och utrustning, lös	V	V	V	V	Arkivhyllor, anslagstavlor, möbler, elevklädsåp etc.
	Inredning centralkök, avdelningskök och serveringsutrymme, personalkök, fast inredning	F	F	F	F	Stekbord, diskar, värmebehållare, fasta arbetsbänkar, diskmaskin etc. (fast anslutna maskiner) Anm, avgränsning serveringskök är V
	Inredning centralkök, avdelningskök och serveringsutrymme, personalkök, lös	V	V	V	V	Kantiner, dispensrar, div. lösa inventarier etc.
	Inredning och utrustning undervisningslokal, fast och lös	V	V	V	V	Inklusive skenor och upphängningslister, skrivtavlor, projektordukar, arbetsbänkar, dragsåp, För mediaförsörjning (vatten, el och ventilation) ansvarar F
	Konstnärlig utsmyckning, fast	V	V	V	V	
	Konstnärlig utsmyckning, lös	V	V	V	V	
	Lås, inklusive nycklar	F	F	F	F	Inkl trycken, låskistor, el-lås, kodlås.. Nycklar utöver en omgång bekostas av verksamheten
	Passagesystem	F	V	F	F	Inköp och administration av passerkort V
	Utrymningsplaner	V	V	V	V	
	Utrymningsskyltar	F	F	F	F	
	Ytskikt	F	F	F	F	Golv, väggar och tak
	Skadegörelse	V	V	V	V	Avser dagtid
T4	VA-, VVS-, Kyl- o processmediesystem					
T4.1	VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnat m m i mark	F	F	F	F	
T4.2	Tappvattensystem i byggnad	F	F	F	F	
T4.23	Tryckluftssystem i byggnad	F	F	F	F	Fasta ledningar Anslutnings slang V
	Centrala gasanläggningar	F	V	F	F	



Aff-kod		Ägare	Drift	FU	PU	Anmärkning
T4	VA-, VVS-, Kyl- o processmediesystem					
T4.3	Avloppsvattensystem i byggnad					Rensning av avlopp som inte kräver demontering. Industrihusen V
	VA-anläggning, fastighet	F	F	F	F	
T4.4	Brandsläckningssystem fast	F	F	F	F	Brandposter, sprinkler.
	Handbrandsläckare & brandredskap	V	V	V	V	Relaterade till verksamheten
T4.5	Kylsystem i byggnad					
	Komfortkylanläggning, fastighet	F	F	F	F	Försörjning via centralt system
	Kylanläggning, verksamhet	V	V	V	V	Mindre portabla aggregat ex.vis för datarum
	Kylanläggning (kök) fast	F	F	F	F	Försörjning via centralsystem Kyl och Frysskåp V
T4.6	Värmesystem i byggnad					
	Värmeanläggning, fastighet	F	F	F	F	Försörjning via centralt system
	Värmeanläggning, verksamhet	V	V	V	V	Avser lösa apparater
T4.7	Luftbehandlingssystem	F	F	F	F	Även ventilation för drag och giftskåp.
	Driftanläggning, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc - centrala	F	F	F	F	
	Utsugningsanläggning	F	F/V	F	F	För giftskåp, spånsug etc. V ansvarar för skåp. Säckbyte od spånsugar V. F ansvarar framtill skåp
	Avgasutsug	V	V	V	V	
T5	Elsystem	F	F	F	F	
T5.1	Elkraftsystem	F	F	F	F	
T5.11	System för eldistribution	F	F	F	F	Inklusive kanalisation
	Elinstallationer i verksamhetsinredning	V	V	V	V	
	Dörrautomatik	F	F	F	F	
T5.12	Belysningsystem	F	F	F	F	Allmänbelysning, V ansvarar för byte av ljuskällor i verksamhetsutrymmen.
	Belysning, verksamhet	V	V	V	V	Arbetsplats, miljö mm.
	Belysning, nöd	F	F	F	F	



Aff-kod		Ägare	Drift	FU	PU	Anmärkning
T5.15	Reserv- och nödkraftsystem	F	F	F	F	
T6	Tele- och datasystem					
T6.1	Teletekniska säkerhetssystem					
T6.11	System för branddetektering och brandlarm	F	F	F	F	Ansluten till brandförsvaret F. Utrymningslarm, internt V.
	Larmanordning, inbrottslarm	V	V	V	V	Serviceavtal tecknas via F. Överfallslarm
	Överfallslarm	V	V	V	V	Upphandling av överfallslarm F
T6.3	Tele och datakommunikationssystem					
T6.31	Telefonsystem Nät och kanalisering	V F	V F	V F	V F	Televäxel
	Centralur	F	F	F	F	Inkl inkopplad rastsignalanläggning
	Centralantennanläggning	F	F	F	F	För radio och TV
	Centralradioanläggning	F	V	F	F	
	Högtalaranläggning, stationär	V	V	V	V	
	Hörselslinganläggning, fast	F	V	F	F	V ansvarar för lös anläggning
	Datautrustning inkl nät	V	V	V	V	
T7	Transportsystem					
T7.1	Anläggning för avfallshantering	F	F	F	F	Sopkärl, sopkomprimator F. Container verksamhetsavfall, V Kompostanläggning V
	Källsorterat avfall inkl. sopkärl	V	V	V	V	
T7.2	Hissar	F	F	F	F	
T7.4	Lyftanläggning	V	V	V	V	Lyftar, traverser, lyftbord (varutransport samt handikapp), billyft mm.