

Gränsdragningslista skötsel och underhåll mellan Fsk och IdF 2011

Allmänt

Ansvarsfördelning mellan hyresvärd (Fsk) och hyresgäst (IdF) beträffande ansvar för fastighetsdrift, teknisk tillsyn, fastighetsskötsel och fastighetsunderhåll av idrotts- och motionsanläggningarna enligt de revideringar som parterna kommit överens om. Gränsdragningslistans tidigare kolumn för investeringar har borttagits eftersom fastighetskontorets ansvarsroll i det sammanhanget handlar om genomförande av investeringsprojekt i samband med om-, ny- och tillbyggnad där särskilda projektnummer finns upplagda efter överenskommelse med hyresgästen. Gränsdragningslistan är en huvudgränsdragningslista från vilken avvikelser kan överenskommas i de enskilda hyresavtalen. Framtida eventuella ändringar mellan parterna sker lämpligen i samband med omförhandlingar av hyresavtalen.

Ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst beträffande underhåll, teknisk tillsyn och skötsel avser såväl utförande som budgetansvar och betalning för genomförda åtgärder som beställts av eller godkänts av behörig person hos ansvarig part enligt denna gränsdragningslista. Inget hindrar att t ex hyresvärden för en åtgärd som denne är ansvarig för, beställer åtgärden av hyresgästen eller tvärt om. Det viktiga är att man innan beställning, har kommit överens. Att i efterhand skicka en faktura till någon annan utan överenskommelse är inte acceptabelt.

Fastighetsdrift och skötsel

Med skötsel avses driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av anläggningen, inredningen, utrustningen samt byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial. Skötsel är en driftåtgärd med ett genomförandeintervall på mindre än ett år som syftar till att upprätthålla funktionen hos förvaltningsobjektet. Drift innefattar också mediaförsörjningen, dvs försörjning med värme, vatten, el, gas, fjärrkyla, tryckluft, vattenreningskemikalier, tele- och datasignaler mm. Fastighetsdrift innefattar också olika avtal som tecknats. Vissa är knutna till myndighetskrav, t ex betr hissar, revisionsbesiktningar el, OVK-besiktningar vent, besiktning av tryckkärl och utrustning med köldmedia. Höststädning och vårrengöring av yttre mark är skötsel.

Underhåll

Med underhåll avses åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos anläggningen eller dess olika delar, inredning eller utrustning. Vid underhåll återställs vanligen funktionen till den ursprungliga nivån. Underhåll omfattar själva arbetsprestationen, utnyttjade hjälpmedel och byte av material, vara eller komponent. Om arbetet avser enbart byte av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen återställs till ursprunglig nivå så räknas detta som drift. Man skiljer mellan planerat underhåll (i förväg planerat till tid, art och omfattning) samt felavhjälpande underhåll (åtgärd för att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå, t ex reparation efter ett haveri).

Tillsyn

I tillsyn ingår kontroll och vid behov rapportering för åtgärd till underhålls- eller skötselansvarig beroende på hos vem som är ansvarig enligt denna gränsdragningslista. Åtgärd skall alltid beställas av den som har betalningsansvaret för fakturan (om det gäller ett tillkommande arbete och ej ingår i den fasta ersättningen för t ex en driftentreprenad (maskinistentreprenaden f.n. Dalkia).

		Tillsyn, skötsel och underhåll		
		IDF	FSK	
Pos	Anläggningsdel/byggnadsdel			Anmärkning
I.	Markanläggning, yttre underhåll och skötsel			
I.01	Cykelställ inkl skärmtak, flaggstång, papperskorg	x		
I.03	Stängsel, staket och räcken	x		Skötsel/UH avser såväl fastighetsavgränsande som inom området
I.04	Grindar och lås	x		
I.05	Hårdgjorda ytor, asfalt, plattor, grus	x		I skötsel ingår renhållning och snöröjning. Gäller ej P-platser med tillfart som Fsk ansvarar för
I.06	Konstverk fast, utvändigt	x		Konstnärlig utsmyckning, skulpturer
I.07	Fasta bänkar och soffor	x		Investeringsmedel för inredning ldf
I.08	Nät, badminton, basket, fotboll	x		Fasta och lösa inventarier ldf
I.10	Sandlåda för halkbek. inkl sand	x		
I.11	Informationsskyltar för orientering hänvisning	x		Gäller hänvisningsskyltar för verksamheten
I.12	Stolpar, sarg etc. fast förankrade	x		Skötsel avser främst rengöring
I.13	Tillgänglighetsanpassning fast utrustning		x	Avser fasta ramper, lyftbord mm som utgör fastighetstillbehör till byggnad
I.14	Trädgårdsanläggning, gräsmatta	x		I ansvaret ingår yttre renhållning, höststädning och vårrengöring av verksamhetsytor som åvilar hyresgästen
I.15	Rabatt, buskage och övrig plantering	x		
I.17	Bollplan grus, gräs, konstgräs	x		
I.18	Ogräsbekämpning hårdgjorda ytor	x		Utförs mekaniskt eller termiskt (ej kemiskt) enl miljökrav
I.19	Linjemarkeringar mm	x		
I.20	Yttre VA- ledningar inom fastighet		x	Underhåll fram till husliv
I.21	Markrännor (Acodrain) på IP och BP	x		
I.25	Galler, silar, rännstensbrunnar	x		Renhållning av galler och silar är skötselåtgärd
I.27	Dräneringsledningar byggnad, planer		x	Byggnadsdränering och planer mm
I.28	Värmekulvert inom anläggning/fastigh		x	Inkl fjärrvärmekulvert fram till byggnad
I.29	Markvärme t ex konstgräsplan	x		Idf:s ansvar gäller ej själva rörledningssystemet enligt pkt 4.45
I.30	Planbelysning, stolpe + armaturer	x		
I.31	Bassängbad teknisk utrustning	x		Bassängbad utomhus
I.32	Bassängbad tömning och rengöring	x		Skötselåtgärd efter säsongens slut
I.33	Bevattningsanläggning bollplaner	x		Löpande skötsel under säsong

		Tillsyn, skötsel och underhåll		
I.34	Sommarvattenledning inkl hösttömning	x		Tömning för att förhindra sönderfrysning kommande vinter
I.38	Höststädning av tomtmark, årlig åtgärd	x		Rengöring, lövinsamling, skräprensning av planteringar mm senast 15 nov.
I.40	Halkbekämpning, snöröjning och sandborttagning av hårdgjorda ytor som övertagits av Fsk		x	Halkbekämpning utförs vid halkrisk. Fsk ansvarar för de ytor man övertagit, t ex p-plats och tillfartsväg
I.41	Trädbeskärning och gallring		x	Fsk ansvarar för de ytor man övertar t ex vid p-platser med tillfartsvägar
I.42	Uteplats, pergola mm	x		
I.43	Fasta utemöbler	x		
I.44	Lösa utemöbler	x		
I.45	Utplanteringsväxter, lådor, urnor	x		
I.46	Fast lek- och idrottsutrustning	x		
I.47	Fast utrustning för P-platser		x	Separata avtal med Stockholm Parkering finns, läggs in bland Fsk:s avtal vid omförhandling
I.48	Solfångare på mark	x		
2.	Byggnad yttre underhåll och skötsel			
2.01	Yttre entrépartier, dörrar och portar	x		Myndighetsbesiktning av mekaniska portar åvilar Fsk
2.02	Dörrstängare fasta	x		Inkl besam och tryckknappsstolpe
2.03	Fasader på byggnad, inkl klottersanering		x	Klottersanering ingår i skötsel. All yttre klottersanering på övertagna anläggningar åvilar Fsk
2.04	Fönster och fönsterluckor utvändigt		x	Hör ihop med fasader. Obs vid överkan ligger ansvaret för åtgärdande på hyresgästen
2.05	Skyltar på byggnad	x		Fastighetsägarens skriftliga tillstånd ska inhämtas före uppsättning
2.06	Skrapgaller	x		
2.07	Fast solavskärmningsanordning på byggnad		x	Fast yttre anordning som byggnad är försedd med
2.08	Yttertak och fast takutrustning		x	All utrustning på tak ingår i Fsk:s åtagande som utgör en del av byggnaden för dess funktion)
2.09	Takbrunnar (alla byggnader)		x	Skötsel avser rensning mm lämpligt t ex vid höststädning
2.11	Skorsten och ventilationsrör på tak		x	Skötsel inkl sotning
2.12	Snöskydd och fasta takstegar		x	Gäller alla byggnader på IP, BP , simhallar m fl
2.14	Hängrännor, stuprör, silar på byggnad		x	Årlig skötsel. Vid skadegörelse ligger ansvaret på hyresgästen
2.16	Rengöring fönster utvändigt och invändigt	x		Årlig driftåtgärd. Klottersanering åvilar Fsk (2.03)
2.17	Borttagande av istappar		x	Inkl avspärning i avvaktan på borttagande av istapparna
2.18	Takskottning på samtliga idrottsanläggningar		x	Skötselåtgärd utförs normalt av entreprenör. HG rapporterar behov till HV
2.19	Husgrund och dränering		x	Se även pkt I.27. I skötsel ingår även funktionskontroll

		Tillsyn, skötsel och underhåll		
2.20	Trappor, trappvägar, ramper och lastbrygga		x	
2.21	Utrymningstrappa utvändig		x	
3.	Byggnad inre underhåll och skötsel			Grundprincipen är att skötsel och allt inre underhåll åvilar hyresgästen
3.01	Innertak, undertak	x		
3.02	Akustiktak m fl ljudabsorbenter	x		
3.03	Innerväggar	x		
3.05	Vikväggar, ridåväggar	x		Besiktningens ansvar åvilar hyresgästen IdF
3.06	Golv (alla material)	x		
3.07	Ytskikt golv, väggar, tak	x		
3.08	Linjemarkering sportgolv	x		
3.10	Fastighetstillbehör, tekniska installationer (fast monterade)			Ansvar redovisas under respektive avsnitt enligt position 4
3.11	Idrottsinventarier (fast monterade)	x		
3.12	Lösa inventarier och inredning	x		
3.13	Skrapmattor och lösa mattor	x		
3.14	Lösa galler in- och utvändigt	x		
3.15	Glasrutor vid fönsterkross	x		Hyresgästen ansvarig vid all åverkan
3.16	Karm, båge och beslag	x		
3.17	Persiennor, inv. solavskärmning	x		
3.18	Fönster invändigt	x		
3.19	Dörrstängare/öppnare, mekanisk och automatisk	x		
3.20	Motordrivna portar	x		
3.21	Byte av låssystem inkl kortlås	x		
3.22	Lås insatta av verksamhetsutövaren	x		
3.23	Låsanläggning, låskista, låscylinder mm	x		
3.26	Smältgrop i ishall	x		
3.27	Hålla utrymningsvägar fria i byggnad	x		Hyresgästansvar, driftentreprenör svarar för eget utrymme
4.	Tekniska installationer			
	<u>Transportutrustningsanläggning</u>			
4.01	Personhissar, lyftbord och trapplyftar		x	Avser lyftanordningar för persontransporter, myndighetsbesiktningar, tillsyns- och skötselavtal åvilar Fsk
4.02	Redskaps- och matthissar, traverser	x		

		Tillsyn, skötsel och underhåll		
	<u>Vatten- och avloppsanläggning</u>			
4.05	Ledningar, mätare och apparater för styr- och övervakningssystem		x	Fsk svarar för att VA -försörjningen till fastigheten fungerar, ldf svarar för rensning av invändiga golvbrunnar
4.06	Avloppsanläggning exkl. golvbrunn, vattenlås, duschsil m m i byggnad		x	Fsk svarar för mediaförsörjning och ansvarar för stammar och ledningar efter vattenlås
4.07	Pumpgrop inklusive pump		x	Fastighetsägaren svarar för pumpgrop och pump med tillhörande utrustning
4.08	Oljeavskiljare	x		
4.09	Brandpost inkl slang	x		
4.10	Spolslang	x		
4.11	Fettavskiljare inkl tömning	x		
4.12	WC-stolar, bidé, tvättställ	x		
4.13	Bubbelpool och badkar	x		
4.14	Justering toaletter, luftning element	x		
	<u>Tappvattenanläggning</u>			
4.18	Kranar och armaturer	x		Se även vad som ingår i driftentreprenaden för tillsyn och skötsel av tekniska insrtallationer (f.n. Dalkia)
4.19	Kranbröst och packningar	x		
4.20	Blandare	x		
4.21	Handdusch	x		
4.22	Fasta duschar, duschkabiner	x		
	<u>Ventilationsanläggning</u>			
4.23	Ventilationsanläggningar i sim- och idrottshallar samt ishallar inkl sammanhängande utrustning	x		Hyresgästen svarar för skötsel och underhåll av ventilationsanläggningarna i dessa fastigheter där ventilationen ofta ingår i ett integrerat system med uppvärmning, avfuktning mm. Hyresgästen svarar för skötsel och underhåll av samtliga delar som ingår i systemet. OVK-besiktningar åvilar hyresvärden (myndighetsdel)
4.24	Ventilationsanläggningar i övriga byggnader		x	Hyresvärden svarar för skötsel och underhåll i fristående hallar och övriga byggnader som ej ingår i 4.23
4.28	Befuktningsanläggning lös	x		Inköpt av driftansvarig placerad i rum
4.29	Avfuktningsaggregat fasta	x		Fast monterad utrustning
4.30	Fettfilter för kök	x		Extern restauratör svara själv för filterrengöring.
4.32	Imkanal inklusive rengöring	x		ldf svarar för åtgärdande av anmärkningar i sim- och idrotts-samt ishallar

		Tillsyn, skötsel och underhåll		
4.35	Ventilationsanläggnings från- och tilluftsflötsdon för rensning och inspektion	x		Rengöring av don åvilar ldf som mhyresgäst i samtliga byggnader
4.41	Givare, mätare och apparater för styr o. övervak.		x	Gäller vanliga hallar och övriga byggnader (ej sim- och idrottshallar samt ishallar)
4.42	Samma som pkt 4.41 men för sim- och idrottshallar samt ishallar	x		Gäller verksamhetsspecifik vent i sim-och idrottshallar samt ishallar
	<u>Värmeanläggning</u>			
4.43	Värmeanläggning i sim- och idrotts- samt ishallar	x		ldf:s ansvar, värmeförsörjning integrerat i ventilationen, avfuktning mm, sammanhållen installation. Fsk:s ansvar för försörjningen fram till undercentral/shunt, därefter ldf i sim- o. idrotts- samt ishallar (se 4.23)
4.44	Värmeanläggning i övriga fastigheter		x	Fsk svarar för värmeförsörjningen i separata idrottshallar, omklädningsbyggnader m fl som ej tillhör 4.43
	<u>Tryckluftsanläggning</u>			
4.45	Tryckluftsanläggning fast och lös utrustning	x		ldf svarar för skötsel och underhåll av fast och lös utrustning inkl kompressorer, ledningar, behållare mm
	<u>Kylanläggning</u>			
4.46	Kylanläggning för fast komfortkyla i sim- och idrottshallar samt ishallar	x		ldf svarar för skötsel och underhåll av komfortkylanläggningar i de anläggningar där man också svarar för ventilation och värme, dvs sim- och idrotts- samt ishallar
4.47	Kylanläggning för fast komfortkyla i separata idrottshallar och övriga anläggningar		x	Fsk svarar för skötsel och underhåll av komfortkylanläggningar i de anläggningar där man också svarar för ventilation och värme, dvs övriga byggnader förutom de som ingår i ldf:s ansvar (4.46)
	<u>Teleinstallation och larm</u>			
4.48	Datoriserade driftövervakningssystem samt driftlarm för tekniska installationer	x	x	Fsk och ldf bör träffa en separatöverenskommelse om driftövervakningssystem vad gäller överföringen till hyresvärdens- resp hyresgästens felanmälan beroende på var driftansvaret ligger
4.49	Diverse teknisk utrustning knuten till den verksamhet som hyresgästen bedriver och som inte är att betrakta som tillhörande själva byggnaden eller anläggningen.	x		Datornät, nödsignaler från RWC, vilrum m.fl, passagekontrollanläggning, porttelefon, och övrig telefon, radio- och TV-anläggning, dataserver med tillhörande utrustning,

		Tillsyn, skötsel och underhåll		
4.50	Brandlarm, inbrottslarm och utrymningslarm	x		Serviceavtal tecknas av hyresgästen
	<u>Elinstallation, belysning</u>			
4.51	Elförsörjning för byggnad fram till gruppcentral samt därefter fasta ledningar till anslutningspkt		x	Fsk svarar för strömförsörjning till byggnad fram till undercentral och mätarskåp inklusive högspänning och transformator, kraftinstallation samt vidare i byggnad för fasta ledningsinstallationer till anslutningspunkter för hyresgästens verksamhetsutrustning
4.52	Övrig elförsörjning i byggnad från fasta anslutningspunkter	x		Idf svarar för drift och underhåll sådana elanslutningar som inte omfattas av Fsk:s åtaganden vad avser skötsel och underhåll
4.53	Armaturer för belysning inne och ute, byte av lampor, lysrör, glimtändare, säkringar mm inklusive nödbelysning och batteribackup	x		Idf svarar som hyresgäst för drift och underhåll av belysningsarmaturer (inkl nödbelysning) i och på byggnad samt svarar för byte av lampor
5.	Diverse fast och lös platsutrustning			
5.01	Bastuaggregat i sim- och idrottshallar	x		Verksamhetsutrustning, gäller både torr- och våtbastu
5.03	Eftermonterad inredning	x		Monteras av hyresgästen. Ska godkännas av hyresvärden om det ej rör mindre enstaka åtgärd
5.04	Tvättmaskin, torktumlare, vitvaror i simhall m fl	x		Förekommer i fler anläggningar än simhallar, knutet till verksamheten (ej fastighetens behov))
5.07	Hår- och handtork	x		Hyresgästen svarar för lösa inventarier
5.08	Komfortkylaggregat lösa	x		Lösa inventarier åvilar hyresgästen
5.09	Motionsutrustning i hallar	x		Fast och lös verksamhetsutrustning
5.10	Övervakningskameror	x		IdF anläggningsägare och ansvarig gentemot myndigheter
5.13	Rörliga bassängbottnar	x		Ingår i simhallsskötseln, verksamhetsspecifik utrustning som åvilar hyresgästen
5.14	Ljudanläggningar lösa resp. fasta	x		Verksamhetsspecifik utrustning
5.15	Fast resultattavla	x		Verksamhetsspecifik utrustning
5.16	Rörlig resultattavla	x		Verksamhetsspecifik utrustning
6.	Sammansatta åtgärder			
6.05	Brandsyn, brandbesiktning, lösa brandsläckare	x		Ingår i hyresgästens egenkontrollansvar samt tillse att godkända brandsläckare finns
6.06	Brandsläckningssystem fasta		x	Avser sprinklersystem (Eriksdalsbadet och af Chapman)

		Tillsyn, skötsel och underhåll		
6.07	Besiktning tryckkärl	x		Verksamhetsspecifik besiktning åvilar hyresgästen IdF
6.08	Verksamhetsansvar enl miljöbalken m.m.	x		Åtgärder föranledda av verksamhetsutövarens egenkontrollansvar enl gällande regelverk
6.09	Elrevision samt åtgärdande av anmärkningar	x	x	Besiktning är en myndighetsåtgärd som åvilar Fsk, åtgärdandeansvar enligt denna gränsdragningslista
6.10	Besiktning av kylanläggningar samt åtgärder	x	x	Besiktning är en myndighetsåtgärd som åvilar Fsk, åtgärdandeansvar enligt denna gränsdragningslista

Denna gränsdragningslista utgör en ramhandling och huvudgränsdragningslista som ingår som bilaga till upprättade internhyresavtal. Varje fastighet ska ha ett eget hyresavtal. Som en ytterligare avtalsbilaga kan ingå särskilda bestämmelser där parterna kan komma överens om avvikelser från denna lista för en enskild fastighet.

Stockholm den 17 maj 2011

För hyresgästen

Olof Öhman
Förvaltningschef

För hyresvärden

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef