



HSB – där möjligheterna bor

# BESKRIVNING AV TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER I FÖRVALTNINGSENTREPRENAD

## BRF STRANDPIPAREN 13-18

**Aff**

AVTAL FÖR  
FASTIGHETSFÖRVALTNING



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>T0 ALLMÄNT</b> .....	<b>3</b>
<b>T1 UTEMILJÖ</b> .....	<b>6</b>
<b>T2 BYGGNAD UTVÄNDIGT</b> .....	<b>9</b>
<b>T3 BYGGNAD INVÄNDIGT</b> .....	<b>10</b>
<b>T4 VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIESYSTEM</b> .....	<b>14</b>
<b>T5 ELSYSTEM</b> .....	<b>15</b>

## **T0 ALLMÄNT**

Denna beskrivning är upprättad i enlighet med TEKNIK 06 ingående i Aff – Avtal för fastighetsförvaltning. Koder och rubriker följer detta dokument.

### **Förkortningar**

B Beställaren

E Entreprenören

### **Förutsättningar**

Det som föreskrivs under en rubrik på högre nivå gäller för samtliga underrubriker om inte annat är angivet under dessa.

Det som t ex föreskrivs under T, gäller således för T1, T1.1, T1.11 osv, om annat inte anges under dessa underrubriker.

Preciserade åtgärdskrav gäller före funktionskrav. Se ABFF 12, § 6 med kommentar.

Om man t ex anger att gräsmattan skall klippas varannan vecka skall detta således anses uppfylla funktionskravet i avseende på klippning av gräs.

Då en åtgärdsfrekvens, t ex 6 gånger per år, anges i denna handling skall åtgärden genomföras med anpassade tidsintervall, i förekommande fall också anpassat till relevant årstid.

Då åtgärdsfrekvensen anges som "vartannat år" eller ännu mera sällan, skall åtgärden göras första gången under det första året.

## **T0.1 Övergripande krav för entreprenaden**

### **Funktionskrav**

Kontraksarbetena skall med god driftekonomi utföras så

- att förvaltningsobjekten ger ett välvärdat intryck,
- att förvaltningsobjektens avsedda funktioner upprätthålls,
- att förvaltningsobjektens livslängd skall bli optimal,
- att inga skador på förvaltningsobjekten uppkommer till följd av entreprenaden,
- att risk för människors hälsa inte uppkommer,
- att trivsel och trygghet upprätthålls,
- att hyresgäster och deras verksamhet inte onödigtvis störs ,
- att förvaltningsobjektens negativa miljöpåverkan minimeras.

## Åtgärdskrav

### Tillsyn

E skall utöva tillsyn av samtliga förvaltningsobjekt som är markerade i denna beskrivning. Frekvenser och andra kvalitetskrav på tillsyn anges i denna beskrivning.

Tillsyn omfattar också rapportering till B vad avser förhållanden som iakttas under entreprenadarbetenas genomförande, även om dessa förhållanden eller dess orsaker inte ingår i entreprenaden.

### Skötsel

E skall utföra skötsel av samtliga förvaltningsobjekt som är markerade i denna beskrivning. Frekvenser och andra kvalitetskrav på skötseln anges i denna beskrivning.

### Felavhjälpande underhåll

E utför felavhjälpande underhåll på de objekt som är markerade i denna beskrivning. Omfattning och kvalitetskrav på det felavhjälpande underhållet som ingår i det fasta arvodet anges i denna beskrivning.

### Eftersatt underhåll

Felavhjälpande underhåll på objekt med eftersatt underhåll ingår inte i det fasta arvodet. Underhåll betraktas som eftersatt om underhållet eller bytet inte har utförts inom normala tidsintervall.

Det åligger B att visa att underhåll utförts inom dessa tidsintervall.

Säkerhetsutrustning som inte uppfyller gällande krav skall räknas som eftersatt underhåll. Merkostnader för utförande av kontraksarbeten på grund av att säkerhetskraven inte är uppfyllda skall ersättas av B.

### Skadegörelse

Felavhjälpande underhåll till följd av skadegörelse ingår inte i det fasta arvodet.

E skall anmäla när skadegörelse förekommit. B bestämmer omfattning av åtgärd.

## T0.2 Kundtjänst/felanmälan

Mottagning av felanmälan görs per telefon under HSB Göteborgs gällande kontorstider måndag – fredag.

Telefontiderna kan variera under semestertid och vid storhelger.

Jourttjänst per telefon upprätthålls vardagar övrig tid samt lördag, söndag och helgdagar hela dygnet.

Telefonnummer till Kundtjänst: 010-442 24 24

Telefonnummer till SOS Alarm: 031-334 11 70

Felanmälan via webben: [www.hsb.se/goteborg](http://www.hsb.se/goteborg)



### **T0.3 Redovisning av utfört arbete**

*E skall föra månadskalendarium över utförda arbetsuppgifter.*

*Kalendariumet överlämnas till B.*

*Driftmöten skall hållas **1 gång / år**, E är sammankallande.*

### **T0.4 Beskrivning av städtermer**

Fuktmoppling innebär att med fuktade moppgarn avtorka golvytor.

Inredningstvätt innebär att borttaga störande fläckar i trapphus. Vid behov fukt- eller dammtorkas samtliga detaljer i trapphus och lokaler åtkomliga utan stege (som exempel kan nämnas trappräcke, ledstänger, lister, sopnedkastluckor, inredning i hissar, anslagstavlor och dörrar till allmänna utrymmen). Avtorkning av glas i entréer.

Fönstertvätt innebär tvättning av bågar, spröjsar, karmar, foder och utvändigt fönsterbleck samt hela glasytan. Vid dubbelfönster eller flerdubbla fönster även invändig rengöring.

Avtorkning inventarier innebär borttagning av störande fläckar på inventarier. Vid behov fukt- eller dammtorkas samtliga inventarier (som exempel kan nämnas tvättmaskiner, centrifuger, manglar, bord, bänkar och vitvaror).

Storstädning innebär avdampning med dammsugare eller fuktad trasa med början i utrymmets högsta punkt, i de flesta fall rör, och avslutas med rengöring av utrustning, tvättning av dörrkarmar, dörrblad, fönster och golvstädning. Borttagning av störande fläckar.



## T1 UTEMILJÖ

Arbetsuppgifter under skötsel och felavhjälpande underhåll, som inte har en angiven frekvens, utförs i samband med tillsynsronnd eller efter felanmälan.

### Tillsyn

Tillsyn av skador på gräsytor och vegetation, sättningsskador på hårdgjorda ytor, stolpar och skyltar, brunnslock, fallskydd, galler, silar samt inhägnader (staket, räckverk, planteringsskydd m.m.) **1 gång / vecka.**

Rensning av brunnar **1 gång / vecka**

### T1.1 Vegetationsytor

#### Skötsel

Vegetationsytor renhålls från skräp och främmande föremål **1 gång / vecka.**

Kantskärning utförs längs rabatter **1 gång / år.**

Gödsling och kalkning utförs **1 gång / år.**

Bevattning utförs vid behov *mot särskild ersättning.*

### T1.11 Gräsytor

#### Skötsel

- Klippning utförs i medeltal var **7:e arbetsdag** under växtperioden.
- Putsklippning kring hinder utförs efter **varannan klippning.**
- Avklippt gräs skall ligga kvar förutsatt att inga synliga ansamlingar uppstår.
- Avklippt gräs som samlats på hårdgjorda ytor borttages.

Lövtuggning utförs **3 gånger / år.** Vid behov sker ihopsamling av löv och borttransport till angiven plats inom B:s område.

Skador på gräsytor, kantstenar mm orsakade av E i samband med snöskottning åtgärdas av E.

## T1.12 Träd, buskar, häckar och rabatter

### Skötsel

Mekanisk ogräsbekämpning utförs **1 gång** på våren, **3 gånger** under sommaren och **1 gång** på hösten. Hopsamling av trädgårdsavfall och borttransport till angiven plats inom B:s område.

Beskärning av buskar utföres enligt särskild beskärningsplan.

### T1.122 Buskar

#### Skötsel

Häckar klipps **2 gånger / år**.

## T1.2 Markbeläggningar

### Skötsel

Ytor renhålls från skräp och främmande föremål **1 gång /vecka**.

Borttagning av ogräs utmed kantsten **3 gånger / år**.

Borttagning av ogräs på plattsatta ytor **3 gånger / år**.

Flisupptagning på asfalt- och betongplattytter med maskinsopning och manuell framsopning **1 gång / år** Arbetet skall vara utfört senast 30 april under förutsättning att vädret tillåter. Borttransport och tippavgift av flis ingår.

Löv tas upp successivt under hösten och transporteras till angiven plats inom B:s område.

Snöröjning och halkbekämpning utförs **vid behov**.

Snöröjning skall påbörjas vid snödjup mer än 50 mm på gång- och transportvägar.

Vid större snöfall skall följande tidsmässiga prioriteringar göras av E:

1. Snöröjning av entréer, trappor och gångar till sophus. Uppkörning av gångvägar till entréer och källare. Tillsyn samt uppsättning av varningsmarkeringar vid risk för nedfallande snö och is.
  2. Snöröjning vid gårdsplaner, trottoarer och gångar. Snöröjning vid garageplatser och parkeringsplatser (endast transportvägar).
  3. Snöröjning kring cykelställ, piskställ, mindre trafikerade gångar samt justering efter maskinröjning. Eventuell rengöring av loftgångar.
- Halkbekämpning skall utföras omgående då halkrisk föreligger.



## T1.4 Lös utrustning på tomtmark

### T1.41 Utemöbler

#### Skötsel

Lösa utemöbler flyttas ut ur B anvisat förråd på våren och in i förråd på hösten.

Lösa utemöbler rengörs och oljas in **1 gång / år**.

### T1.9 Övrigt på tomt

#### Skötsel

Uppsättning och nedtagning av julgranar inkl. belysning **1 gång / år**.





## T2 BYGGNAD UTVÄNDIGT

Arbetsuppgifter under skötsel och felavhjälpande underhåll, som inte har en angiven frekvens, utförs i samband med tillsyns rond eller efter felanmälan.

### Tillsyn

Okulär tillsyn görs från marknivå i syfte att upptäcka eventuella skador och akut underhållsbehov på B:s byggnader **1 gång / vecka**.

### Skötsel

Rensning av silar till stuprör 1 gång / år.



## T3 BYGGNAD INVÄNDIGT

Arbetsuppgifter under skötsel och felavhjälpande underhåll, som inte har en angiven frekvens, utförs i samband med tillsynsround eller efter felanmälan.

### Tillsyn

Tillsyn av entréer, trapphus, vinds- och källargångar, soprum, tvättstugor, cykel- och barnvagnsrum, undercentraler och pannrum, fläktrum och elrum skall göras **1 gång / vecka**. Särskild vikt skall läggas vid belysning, lås och dörrstängare.

### Skötsel / Felavhjälpande underhåll

#### El och belysning

- Byte av strömbrytare, eluttag och tryckknappar (automatljus).
- Justering av tidur för trappljus, ytterbelysning, fläktar och låsningar.
- Omställning av tidur för sommar-/vintertid.
- Justering eller byte av elslutbleck till portlås.
- Komplettering av raster till lysrörsarmatur.
- Komplettering av doslock.
- Byte av lampor, lysrör, glimtändare, lampkupor, glober samt säkringar.

#### Vatten och avlopp

- Ompackning av tappkranar, blandare samt utkastararmar.
- Byte av kranbröst, blandare och tappkranar.
- Komplettering av spolslangar.
- Rensning av vattenlås och grenrör till stam.
- Rensning av galler och silar slask- och golvbrunnar.
- Byte av galler och silar till slask- och golvbrunnar.

#### Värme

- Luftning av radiator
- Komplettering eller byte av termostat (känselkroppen)
- Kontroll av rumstemperatur.
- Ompackning eller byte av radiatorventil *mot särskild ersättning*.

#### Dörrar, fönster och lås

- Smörjning av lås, dörrstängare, gångjärn och övriga beslag.
- Justering eller byte av dörrstängare.
- Reparation eller byte av dörrtrycken, vred, cylinderringar och låskistor.
- Byte av låscylinder.
- Reparation eller byte av handtag på entrédörrar.
- Byte av fönsterkrokar, hakar och vred.

### Trapphus

- Justering och fastsättning av ledstänger och ledstångsprofiler.
- Byte av fotskrapor och dörrhållare.
- Byte av batterier i brandvarnare **1 gång / år**.

## T3.1 Driftutrymmen

### T3.11 Utrymmen för fastighetsförvaltningen

Avser de lokaler som E disponerar i förvaltningsobjektet.

#### Funktionskrav

Utrymmena skall hållas i ett sådant skick att de alltid ger ett välvårdat intryck.

### T3.12 Driftrum för installationssystem

Avser undercentraler, el- och fläktrum.

#### Skötsel

Storstädning **1 gång / år**

### T3.13 Avfallsrum

#### Tillsyn

Tillsyn av ordning och säkerhet skall göras **1 gång / vecka**.

#### Skötsel

Avfall utanför behållare läggs i behållare i samband med tillsyn.

Städning av golv samt borttagning av störande fläckar **1 gång / vecka**.

Golv spolat **1 gång / år**.

### T3.131 Grovsoprum

#### Skötsel

Beställning av borttransport **vid behov**.



## T3.2 Gemensamma utrymmen

### T3.212 Trapphus

#### Skötsel

Tidpunkterna för växling av städprogram beräknas vara 1/5 och 1/10, men kan förskjutas av väderförhållanden.

#### Helt trapphus

Sommar:	Fuktmoppning	1 g/14 dagar
	Inredningstvätt	1 g/14 dagar
Vinter:	Fuktmoppning	1 g/vecka
	Inredningstvätt	1 g/14 dagar
	Fönstertvätt	1 g/kvartal

(Gäller fönster åtkomliga utan stegen)

### T3.213 Korridorer

#### Skötsel

Fuktmoppning alt. sopning av golv i källargångar **1 gång / kvartal**.

### T3.22 Tvättstugor

#### Skötsel 1 gång / vecka vintertid och 1 gång / 2 veckor sommartid.

- Fuktmoppning av golv och rengöring av avloppsbrunnar.
- Inredningstvättning och avtorkning av inventarier.
- Tömning av papperskorgar.
- Rengöring av luddfilter på avfuktare.

Tvättning av fönster (gäller fönster åtkomliga utan stegen), **1 gång / kvartal**.

Storstädning **2 gånger / år**.

Protokollförd säkerhetskontroll av tvättstugeutrustning **2 gånger / år**.



### **T3.232 Aktivitetsutrymmen**

Styrelserum, föreningslokaler etc.

#### **Skötsel 6 gånger / år**

- Fuktmopning av golv, i förekommande fall dammsugning av mattor.
- Inredningstvättning och avtorkning av inventarier.

Tvättning av fönster **1 gång / kvartal**.

### **T3.234 Toaletter**

#### **Skötsel 1 gång / vecka vintertid och 1 gång / 2 veckor sommartid.**

- Rengöring, utläggning av förbrukningsmateriel (toalettpapper, pappershanddukar).
- Tömning av papperskorgar.



## T4 VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIESYSTEM

### T4.626 Apparater i undercentraler för fjärrvärme

#### Tillsyn och skötsel 1 gång / vecka

- Kontroll av larmtablå och tidur. Erhållna larm kontrolleras.
- Kontroll av att utgående temperatur från shuntgrupperna är rätt i förhållande till utetemperaturen enligt inställning på reglercentraler.
- Kontroll av att utgående tappvarmvattentemperatur är rätt i förhållande till inställt värde på reglercentral.
- Kontroll av expansionskärl och systemtryck samt påfyllning vid behov.
- Kontroll av cirkulationspumparna med avseende på läckage och oljud samt vid behov justering.
- Kontroll av att inget läckage förekommer i undercentralen.
- Kontroll av att vatten finns i golvvattens vattenlås samt påfyllning vid behov.

### T4.7 Luftbehandlingssystem

#### T4.727 Fläktar (frånluft)

##### Tillsyn och skötsel 1 gång / månad

- Kontroll av larmtablå och tidur. Erhållna larm kontrolleras.
- Kontroll av att fläktarna är i drift.

##### Tillsyn och skötsel 1 gång / år

- Översyn på fläktdelar. Delar rengöres och lager smörjes. Fläktar kontrolleras med avseende på balans.
- Översyn på spjälldelar. Delar rengöres och smörjes.
- Funktionskontroll av styr- och övervakningsanläggningen.



## T5 ELSYSTEM

### T5.0 Besiktning av fast elanläggning i lägenhet

Efter inflyttning av ny bostadsrättsinnehavare utför E nedanstående arbetsuppgifter i lägenhet, *mot särskild ersättning*.

B ansvarar för att erforderliga åtgärder enligt besiktningsprotokoll utföres av E eller annan entreprenör. Dessutom åligger det beställaren att vid anmärkningar på bostadsrättsinnehavares egna installationer, anmoda denne att åtgärda.

- Kontrollera skyddsjordning i eluttag som vid nyanläggning eller vid husets ombyggnad försetts med jordade uttag.
- Kontrollera anslutningar i lägenhetens elcentral och att dessa har tillräcklig kontakt i sina anslutningar.
- Kontrollera den fasta elanläggningen med avseende på synliga skador (till den fasta anläggningen räknas också lägenhetsinnehavarens eventuella egna utförda installationer för kompletteringar av uttag).
- Kontrollera va-anslutningar till disk- och tvättmaskin samt kontrollera va-armaturer och toalettstolar med avseende på läckage.
- Överlämna protokoll till B efter utförd besiktning.



HSB – där möjligheterna bor