

# Brf SNIPAN

## ANBUDEFÖRFRAGAN TEKNISK FÖRVALTNING

Härmed erbjuds Ni komma in med anbud för teknisk förvaltning för brf SNIPAN, fastighetsbeteckning Snipan 1, adress Snipgränd 1-177 i Umeå.

Brf Snipan består av 11 byggnader med totalt 78 lägenheter om totalt 6309m<sup>2</sup>. Det finns också fristående garage och carportar med totalt 50 garageplatser och 32 parkeringsplatser. I förvaltningen ingår även interna vägar, gräs- och planteringsytor.

Kontraktstiden för uppdraget är tre år med början 2011-01-01 t.o.m. 2013-12-31. Om kontraktet ej uppsägs skriftligen senast 6 månader före kontraktstidens utgång förlängs detsamma med 12 månader i sänder.

### Mängder

Anbudsgivare får själv på plats kontrollera de mängder och ytor som ingår i entreprenaden då dessa mängder och ytor inte anges i anbudsunderlaget.

Följande handlingar skall medfölja anbudet:

Redovisning av företagets organisation och metod för kvalitetssäkring och kontroll av förvaltningsuppdrag.

Redovisning av företagets inre miljöarbete, med miljöpolicy och -program.

Organisation för uppdraget.

Specifikation om ingående delar för teknisk förvaltning med gränsdragningslistor.

Anbudsgivare skall lämna a-pris för arbetare vid ändrings- och tilläggsarbeten, samt påslag i % vid löpande räkningsförfarande.

Kontraktssumman kostnadsregleras årsvis med SCB:s Arbetskostnadsindex för arbetare och tjänstemän serie J+K. Första reglering 2010. I anbudet anges fördelning av belopp mellan AKI(ak) arbetare och AKI(tk) tjänstemän.

### Betalning

Kontraktssumman betalas mot faktura kvartalsvis i efterskott.

Avgifter för fakturering skall ingå i anbudssumman, detta gäller även fakturor för ändrings- och tilläggsarbeten.

Faktura betalas 30 dagar efter mottagandet.

Anbud märkt "Brf SNIPAN fastighetsförvaltning" skall vara brf Snipan tillhanda senast 2010-05-21 på adress snipgränd 143 Umeå.

Frågor med anledning av denna inbjudan besvaras av Stefan Andersson telefon: 070-675 27 87 .

T

## TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER I FASTIGHETS FÖRVALTNING

Denna beskrivning är upprättad i enlighet med TEKNIK 99 ingående i Aff - Avtal för fastighetsförvaltning. Koder och rubriker följer detta dokument.

### *Förkortningar*

Exempel på text:

B Beställaren

E Entreprenören

UE Underentreprenör

SE Sidoentreprenör

### Förvaltningsobjekt

T ex maskindrivna garageportar, industriportar inklusive gångdörrar, styr- och säkerhetsutrustning, motorer, beslagning och glasning.

I "Gränsdragningslistan" redovisas i vissa fall förvaltningsobjekt som ej finns angivna i denna handling. För dessa objekt ingår i entreprenaden att utföra tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll av förvaltningsobjekten i enlighet med vad som anges under T.

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 99, utgåva 2, punkt 5a 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.

## Övergripande krav för entreprenaden

### *Funktionskrav*

Kontraktarbetena 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 och
  - att förvaltningsobjektens negativa miljöpåverkan minimeras.

### *Atgärdskrav*

#### *Tillsyn*

E skall utöva tillsyn av samtliga förvaltningsobjekt som är markerade i Gränsdragningslistan om inte annat sägs i övriga handlingar.

Tillsyn skall göras 4 gånger per månad där inte annat är angivet nedan. 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 "Gränsdragningslistan" om inte annat sägs i övriga handlingar.

Frekvenser och andra kvalitetskrav på skötseln anges i denna beskrivning.

### *Felavhjälpande underhåll*

Felavhjälpande underhåll på de objekt som är markerade i Gränsdragningslistan skall ingå i det fasta arvodet med följande begränsningar:

#### Beloppsbegränsning

Det felavhjälpande underhåll som genomförs i samband med ordinarie besök för rondering e d i förvaltningsobjektet skall ingå i det fasta arvodet om kostnaden för material för varje enskild skada och tillfälle uppgår till högst 300 kronor exkl moms.

När denna kostnad överskrids betalar B den överskridande delen.

Felavhjälpande underhåll som kräver särskild uttryckning skall ersättas i sin helhet.

#### Eftersatt underhåll

Felavhjälpande underhåll på objekt med eftersatt underhåll ingår inte i det fasta arvodet. Underhåll betraktas som eftersatt om underhållet 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 kontraktsarbeten på grund av att säkerhetskraven inte är uppfyllda skall ersättas av B.

#### Skadegörelse

Åtgärdande av skador orsakade av skadegörelse ingår inte i det fasta arvodet.

E skall anmäla när skadegörelse förekommit. B bestämmer omfattning av åtgärd och vem som skall åtgärda denna.

Klotter hänförs till skadegörelse. Anmälan skall ske till B i varje enskilt fall. B skall godkänna omfattning av åtgärd och kostnad innan åtgärd vidtages.

TO

## **ALLMÄNT**

Den som disponerar ett utrymme för fastighetsförvaltning svarar också för tillsyn och skötsel av detta.

TO.1

### **Utrymmen för fastighetsförvaltningen**

TO.12

#### **Städutrymmen**

B tillhandahåller E städutrymmen med tillgång till varmt och kallt vatten, utslagsback och förvaringsplats för städredskap och städmaterial .

E ansvarar för påfyllning av städmaterial i städsåp och städvagn tvättstuga.

Kostnader för detta material ska ingå i lämnat pris.

## T1 TOMT

### *Förvaltningsobjekt*

T ex markytor, markbeläggningar, fast utrustning på tomt och lös utrustning på tomt.

## T1.112

### **Bruksgräsmattor**

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex bruksgräsmattor.

#### Tillsyn

Renhållning (skräpplockning) 1 gång per vecka.

#### *Skötsel*

Klippning skall utföras 1 gånger per vecka

Putsning kring hinder ska utföras varannan klippning.

Avklippt gräs ska ligga kvar.

Gräsytan kantskärs mot rabatter 1 gång per år.

#### *Felavhjälpande underhåll*

Skadade och döda partier lagas och kompletteras mot särskild ersättning efter samråd med B.

## T1.1211

### **Friväxande park- och prydnadsträd samt fruktträd**

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex friväxande park- och prydnadsträd och fruktträd inklusive vegetationsytor, träd brunnar, trädgaller och trädstöd.

#### *Skötsel*

Träd i ytor med gräs skyddas mot gräsklippare/trimmer genom att hålla öppen jord eller plantering runt stammen.

Träd intill trafikerade ytor stammas upp.

Uppbindningar kontrolleras och justeras 1 gång per år de första tre åren på den nya växtplatsen. Därefter avlägsnas uppbindningsanordningen efter samråd med B.

Stam- och rotskott avlägsnas 1 gång per år.

Beskärning av träd skall utföras mot särskild ersättning efter samråd med B.

### **Buskar**

## T1.122

}

### *Förvaltningsobjekt*

T ex prydnadsbuskar, bärbuskar, klippta häckar och bruksbuskage.

### *Funktionskrav*

Buskar med omgivande vegetationsytor sköts så att de förblir i god kondition och utvecklas normalt.

### *Skötsel*

Bekämpning av ogräs ska göras 2 till 4 ggr/år.

Luckring utförs 2 ggr/år.

Buskar underhållsbeskärs årligen så att artens/sortens karaktär främjas.

Dött/skadat växtmaterial avlägsnas kontinuerligt.

Felavhjälpande underhåll.

Föryngringsbeskrning/nerklippning ska utföras efter samråd med B.

## **T1.1262 Blomlådor, urnor**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex blomlådor och urnor.

### *Skötsel*

Urnorna/lådorna placeras ut och fylls med tillhandahållen blomjord senast i juni månad.

Urnorna/lådorna töms och tas in för vinterförvaring senast oktober månad.

## T1.2 Markbeläggningar

### *Förvaltningsobjekt*

Exempel på vägar och andra ytor belagda med sten, tegel, betongplattor, asfalt, grus, trä, såsom terrasser, altaner, uteplatser friliggande på mark eller i anslutning till byggnad, lekplatser, sportplaner för tennis, basket och fotboll.

### *Funktionskrav*

Kontraktarbetena ska utföras så att säker och bekväm förflyttning kan ske på vägar och övriga hårdgjorda ytor.

Ytorna skall vara fria från skräp, ogräs och ansamlingar av löv.

Skötsel och underhåll ska ske på ett miljövänligt sätt.

### *Skötsel*

#### Renhållning

Ytor renhålls 1 gång per vecka under månaderna juni till oktober.

#### Snöröjning

Snöröjning och halkbekämpning upphandlas för B:s räkning.

#### Utförandetid för snöröjning

##### 1. Prioriterade ytor

Snöröjning och halkbekämpning av gångvägar från kommunal gata, entrevägar fram till entreplaner, till entretrappor, till ramper och nödutgångar samt till ytor för tillträde till garageportar och parkeringsplatser skall på vardagar och helgdagar vara snöröjda senast 6 timmar efter att gränsen för påbörjande av snöröjning uppnåtts.

##### 2. Övriga ytor

Snöröjning och halkbekämpning av entreplaner, trappor, ramper och övriga hårdgjorda ytor som ej angetts under punkt 1 ovan ska vara slutförd senast 12 arbetstimmar efter att gränsen för påbörjande av snöröjning uppnåtts. Med arbetstimmar i detta fall avses timmar under normal arbetstid (Vardagar 07:00-16:00).



### Isrivning

Isrivning skall inbegripas i snöröjning.

### Snöupplag

Snömassor skall läggas på av B anvisad plats.

Borttransport från området med lastbil eller dylikt ingår inte entreprenaden.

### Halkbekämpningsmedel

Halkbekämpning skall utföras med krossat grus eller anti is.

### Sandningslådor

Lådorna sätts ut inför vintern och ställs efter vintersäsongen på anvisad plats.

## **T1.21**

### **Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt**

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex vägar och andra ytor belagda med sten, tegel, betongplattor eller asfalt.

#### *Skötsel*

Asfaltytor och betongplattor maskinsopas 2 gånger varje vår (en grov och en fin), varvid också manuell framsopning skall utföras vid finsopningen.

## T1.32

### Lek- och idrottsutrustning

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex sandlådor och lekutrustning på tomt och Bouldana.

#### *Funktionskrav*

Skötsel och underhåll av lekplatser och lekutrustning skall uppfylla kraven i SS-EN 1176-1-7 och SS-EN 1177.

#### *Tillsyn*

Tillsyn av lekplatser ska göras i Maj och oktober.

#### *Skötsel*

Följande skötselåtgärder skall utföras till omfattning och frekvens enligt tillverkarens anvisningar dock minst 2 gånger per år:

renhållning

rengöring

efterdragning av infästningar/fästelement

påfyllning av stötdämpande underlag enligt kraven i SS-EN 1176 till minst 500 mm

smörjning av länkkopplingar

påfyllning av sand av bakbar typ i sandlådor

sand i sandlådor fräses eller grävs om/sand i sandlådor skall bytas ned till 150 mm djup

mekanisk ogräsbekämpning i sandlådor skall utföras varje vår.

#### *Felavhjälpande underhåll*

Felavhjälpande underhåll skall utföras omgående mot särskild ersättning då skaderisk föreligger.

Trasig eller bristfällig lekplats eller lekutrustning hägnas in eller avspärras på sådant sätt att den inte kan brukas till dess de är lagade eller nedmonterade.

**T1.33**

## **Utrustning för bilparkeringsplatser**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex skärmtak, avvisarplankor, nummerskyltar, linjemarkeringar och trafikspeglar.

### Tillsyn

Motorvärmaruttag kontrolleras varje år i september månad.

### *Skötsel*

Byte av säkring vid behov.

**T1.381**

## **Stolpar**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex stolpar för belysningsarmaturer, skyltar, papperskorgar och askkoppar.

### *Felavhjälpande underhåll*

Stolpar kontrolleras och riktas varje vår mot särskild ersättning.

**T1.382**

## **Skyltar på tomt och fasader**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex trafikskyltar, orienteringstavlor och anvisningsskyltar.

### *Skötsel*

Kontroll och åtdragning av skyltfästen och rengöring vid behov.

**T1.383**

## **Papperskorgar och askkoppar på tomt och fasader**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex papperskorgar och askkoppar.

### *Funktionskrav*

Papperskorgar och askkoppar töms innan de blir överfulla och vållar olägenhet.

### *Skötsel*

Papperskorgar och askkoppar töms 1 gång per vecka.

T1.386

### **Pisk- och torkställningar**

*Förvaltningsobjekt*

T ex pisk- och torkställningar.

*Skötsel*

Pisk- och torkställningar funktions- och säkerhetskontrolleras 12gångar per år.

T1.41

### **Utemöbler**

*Förvaltningsobjekt*

T ex fast monterade eller lösa utemöbler.

*Skötsel*

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

Utemöbler rengörs 1 gång per år

Möbler som kräver inoljning oljas 1 gång per år.

## **T1.83 Uteplatser**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex uteplatser, terrasser och altaner i marknivå.  
Se även T2.22.

### *Tillsyn*

På gemensamma uteplatser skall tillsyn göras 1 gång per vecka under tiden maj-augusti

### *Skötsel*

Ogräsbekämpning skall utföras 2 gånger per år .  
Renhållning skall utföras i samband med tillsyn.

## **T1.9**

### **Övrigt på tomt**

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex julgranar och midsommarsstänger.

Tillsyn och skötsel.

Säkerhetskontroll av julgransfot (infästning i mark) och utbyte av nåbara lampor vid behov. Uppsättning/nertagning av ljusslingor och julgran.

## T2 BYGGNAD UTVÄNDIGT

### *Förvaltningsobjekt*

T ex yttertak, skärmtak och fasader inklusive balkonger, loftgångar, fönster, fönsterdörrar och entréer,  
Installationssystem redovisas i kapitlen T4- T8.

### T2.1 Yttertak, skärmtak o d

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex tätskikt, takavvattning, stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning, skorstenar, huvar, takfönster, takluckor, lanterniner och kupoler.

#### *Tillsyn*

Tillsyn skall göras 2 gånger per år

Vid risk för nedfall av snö eller is skall tillsyn göras dagligen.

Rapportering skall ske omgående till B om risk för nedfall av snö och is föreligger.

#### *Skötsel*

Vid risk för nedfallande snö eller is skall E se till att trafik hindras där risk för personskador föreligger.

#### *Felavhjälpande underhåll*

Tak rengörs från snö och istappar vid risk för nedfall eller överbelastning. Arbetet skall utföras efter samråd med B mot särskild ersättning.

### T2.11 Takbeläggningar och tätskikt

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex takbeläggningar, anslutningar och fogar.

#### *Skötsel*

*Tak besiktas beträffande tätskikt takluckor vår och höst..*

Tak renhålls varje höst efter lövfällning.

### T2.12

#### **Takavvattning**

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex utvändig och invändig takavvattning. Brunnar, silar, lövfångare, rännalar, stånd- och hängrännor, fot- och droplåtar, stuprör och hängrännor.  
Värmekablar redovisas under T5.13.

#### *Skötsel*

Takbrunnar, rännor, stuprör och silar rengörs efter lövfällningen varje höst.

## **T2.13 Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex stegar, trappor, gång bryggor, plattformar, räcken, ledstänger, halk- och rasskydd.

### *Skötsel*

Funktions- och säkerhetskontroll skall utföras 2 gånger per år.

## **T2.14 Skorstenar, ventilationshuvar**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex skorstenar, huvar och stag med infästningar.

Skyddsgaller och skyddsnät för luftbehandlingsinstallationer redovisas under T4.73.

Avloppsventilation redovisas under T4.3.

### *Skötsel*

Funktions- och säkerhetskontroll skall utföras 2 gånger per år.

## **T2.16 Brandgasventilatorer**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex brandgasventilatorer, luckor för brandgasventilation, utlösnings- och manövreringsutrustning .

Teletekniska styrsystem för brandgasventilation redovisas under T6.11.

Brandgasfläktar och brandgasspjäll redovisas under T4.725 och T4.726.

### *Skötsel*

Brandgasventilationen funktionskontrolleras och justeras enligt anvisningar för respektive fabrikat 1 gång per år.

## **T2.2 Fasader**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex fasadytor, balkonger, loftgångar, fönster, fönsterdörrar och entreer.

### *Tillsyn*

Tillsyn skall göras 12 gånger per år.

## T2.23

### Fönster, fönsterdörrar

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex fönster och fönsterdörrar, skyltfönster, utvändig solskyddsutrustning inklusive motorer och styrutrustning, beslag, persienner och inbrottsgaller.

#### *Tillsyn/skötsel*

Justering och smörjning av vred, byte av trycken och gångjärn vid behov.

Trasiga dörrstängare, slutbleck, låskista, cylinder mm byts ut eller repareras enl bilaga T3.2 och T3.3.

## T2.241

### Entrepartier, -dörrar

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex entre partier, dörrar i fasad inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare.

Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.

#### *Tillsyn*

Funktionskontroll skall göras 1 gång per vecka.

#### *Skötsel*

Smörjning och justering utföres vid kontroll.

## T2.242

### Övriga ytterdörrar

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex dörrar i fasad för tillträde till källare, soprum och driftutrymmen inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare.

Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.

#### *Tillsyn*

Funktionskontroll skall göras 1 gång per vecka.

#### *Skötsel*

Smörjning och justering utföres vid kontroll.



## **T2.243      Manuella portar**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex manuella garageportar, industriportar inklusive beslagning och glasning.

Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.

### *Skötsel*

#### Soprum

Funktions- och säkerhetskontroll skall göras 1 gång per månad varvid öppningsfjäders infästningar kontrolleras och styrs på r, bärskenor, armar och leder och rörliga delar rengörs och smörjs.

#### Garage

Funktions- och säkerhetskontroll skall göras 1 gång per år varvid öppningsfjäders infästningar kontrolleras och styrs på r, bärskenor, armar och leder och rörliga delar rengörs och smörjs.

## **T2.245**

## **Entréplan och -trappor, ramper o d**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex entretrappor. -steg, -planer, ramper, räcken, ledstänger och skrapgaller.

### *Skötsel*

Entréplan och -trappor, ramper renhålls och rengörs 1 gång per vecka.

## T3

### BYGGNAD INVÄNDIGT

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex driftutrymmen, gemensamma utrymmen, enskilda utrymmen, husgrunder och kallvindar.

Installationssystem redovisas i kapitlen T4- T8.

## T3.1

### **Driftutrymmen**

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex personalrum, städrum, verkstadslokaler, kontorslokaler, förrådslokaler och utrymmen för installationssystem, avfallsrum och övriga driftutrymmen, samtliga avsedda för fastighetsdriften.

Tillsyn

Kontrolleras 1 gång per vecka.

Sopning av golv görs 4 gånger per år.

## T3.13

### **Avfallsrum**

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex avfallsrum för hushållssopor, grovsopor och återvinningsprodukter.

Renhållning behandlas under denna rubrik, för övrigt, se T7.1.

#### *Funktionskrav*

Soprum skall hållas i ett sådant skick att det inte uppstår olägenheter för hyresgästerna i någon form. Åtgärder skall vidtagas så att god ordning bibehålls.

#### *Tillsyn*

Tillsyn av ordning och säkerhet skall göras 1 gång per vecka.

#### *Skötsel*

skiftas vid behov i samband med tillsyn.

Avfall utanför behållare läggs i behållare i samband med tillsyn.

Golv sopas 1 gång per vecka

Golv spolat vid behov även under utrustning för avfallshantering.

}

### **T3.21 Kommunikationsutrymmen**

Loftgångar och entreer utvändigt redovisas under T2.

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex entreer invändigt, entrehallar, foajeer, trapphus, korridorer och kulvertar.

#### *Tillsyn*

Fri passage och allmän ordning i utrymningsvägar kontrolleras speciellt i samband med tillsyn 1 gång per vecka.

### **T3.211 Entreer invändigt**

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex trapphusentreer, entrehallar och foajeer.

#### *Tillsyn*

Tillsyn allmän ordning anslagstavlor och register.

#### *Skötsel*

Uppdatering av anslagstavlor och trappregister

## **T3.22 Tvättstugor**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex tvättstugustrutning, såsom tvättmaskiner, centrifuger, strykpressar, manglar, torktumlare, torkskåp, torkrum, tork- och avfuktningssaggregat och ludduppsamlingslådor.

### *Tillsyn*

Tillsyn av ordning och säkerhet skall göras 1 gång per vecka.

### *Skötsel*

Byte av sopsäckar/Tömning av kärl skall göras vid behov.

Rensning av golvbrunnar skall göras 2 gånger per år.

Rensning av ludduppsamlingslådor skall göras 12 gånger per år.

Torktumlare, filter och evakueringsrör från torktumlare rengörs invändigt från ludd och damm 2 gånger per år

## **T3.23 Fritidsutrymmen**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex bastu och aktivitetsutrymmenTillsyn

Ronderas 1 gång per vecka.

## **T3.24 Förvaringsutrymmen**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex cykelrum och barnvagnsrum.

Lägenhetsförråd redovisas under T3.31

Ronderas 1 gång per månad.

## **T3.25 Gemensamma garage**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex gemensamma garage och parkeringshus.

Utvändiga parkeringsdäck redovisas under T1.2.

### *Skötsel*

Rondering och felavhjälpande underhåll.

## T4

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

I detta avsnitt T4 redovisas krav på drift och underhåll av försörjnings- och installationssystem i byggnad samt de vattenlednings-, avloppslednings-, fjärrvärme- och fjärrkylnät i tomtmark som tillhör fastighetsägaren. I drift och underhåll ingår alla de anordningar, apparater, komponenter, rörledningar som tillhör systemen och näten.

Drift och underhåll av st yr- och övervakningsinstallationer som avser endast ett enskilt installationssystem redovisas under respektive installationssystem i avsnitt T4. Drift och underhåll av st yr- och övervakningssystem som är gemensamt för flera installationssystem redovisas under T8.

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex VA-nät, fjärrvärme- och fjärrkylnät med tillbehör i mark, tappvatten-, processvatten-, gas- och tryckluftssystem, kylsystem, värmesystem och luftbehandlingssystem i byggnad.

## T4.11

### Vattenledningsnät

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex servisledningar, avstängningsanordningar, brandposter och spolposter i mark med tillhörande betäckningar.

#### *Funktionskrav*

Tappvattenledningar och avstängningsanordningar skall hållas i sådant skick att hälsofara, översvämning eller annan olägenhet inte uppstår.

#### *Tillsyn och skötsel*

Avstängningsanordningarnas, brandposternas och spolposternas funktion skall kontrolleras och justeras 1 gång per år.

## T4.12

### Spillvatten nät

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex servisledningar, nedstigningsbrunnar, tillsynsbrunnar, rensbrunnar, slamavskiljare, oljeavskiljare, fettavskiljare, betäckningar, avloppspumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpstationer, avloppscisterner, avskiljare, infiltrationsbäddar och infiltrationsbassänger.

#### *Skötsel*

Slamsugning och rengöring av brunnar, avloppscisterner och avskiljare skall utföras vid behov mot särskild ersättning.

## T4.13

### Dagvattennät

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, nedstigningsbrunnar, betäckningar och galler för brunnar, infiltrationsbäddar och infiltrationsbassänger.

#### *Tillsyn och skötsel*

Funktionen hos pumpar, givare och larmanordningar i avskiljare och pumpstationer skall kontrolleras och justeras 1 gång per år.

#### *Felavhjälpande underhåll*

Dagvattenbrunnar och stuprör skall rengöras genom slamsugning och renspolning vid behov. Arbetet skall utföras mot särskild ersättning.

## T4.14

### Dränvattennät

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex dränbrunnar, dränledningar, pumpar och pumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex pumpar, avskiljare och infiltrationsanläggningar.

#### *Tillsyn och skötsel*

Funktionen hos dränledningar och dränbrunnar, pumpar, givare och larmanordningar i avskiljare och pumpgropar skall kontrolleras och justeras 1 gång per år.

#### *Felavhjälpande underhåll*

Dränbrunnar skall rengöras genom slamsugning och renspolning vid behov. Arbetet skall utföras mot särskild ersättning.

## T4.21 Tappvattensystem i byggnad

### *Förvaltningsobjekt*

T ex hydroforer, mekaniska filter, tryckstegringspumpar, vvc-pumpar, tappvattenledningar med isolering, mätare för temperatur och flöde, ventiler, tappventiler, vatten utkastare, blandare, nöd- och ögonduschar, slang hyllor och slangrullar.

### *Tillsyn och skötsel*

#### *Tillsyn och skötsel*

Varmvattentemperaturen vid olika tappställen skall kontrolleras och justeras 1 gång per vecka.

Cirkulationspumpar för tappvarmvatten skall kontrolleras med avseende på funktion, lagertäthet och lagerljud 19ång per månad

Funktion hos reglerutrustning för tappvarmvatten skall kontrolleras och justeras 1 gång per månad med avseende på att avläst ärvärde motsvaras av på reglercentralen inställt börvärde.

Avstängningsventilers funktion skall funktionskontrolleras 1 gång per år. Kontroll och justering av funktion hos brandposter i byggnaden skall utföras 1 gång per år.

De delar av tappvattensystemet som kan utsättas för frysrisk, t ex ledningar i kalla utrymmen och i mark samt ledningar till vattenutkastare skall stängas av och vattnet tappas ur när frysrisk uppstår.

Silar och filter i tappvattensystem skall rengöras eller vid behov.

#### *Felavhjälpande underhåll*

Packningar i droppande och läckande sanitetsenheter och sanitetsarmaturer skall bytas ut enl bilaga T3.2 och T3.3.

Igensatta eller bristfälligt fungerande strålsamlare och duschsilar på blandare och tappventiler skall rengöras.

## T4.3 Avloppsvattensystem i byggnad

### *Förvaltningsobjekt*

T ex avloppsledningar, avskiljare, pumpar och pumpstationer i byggnad, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpar. Sanitetsenheter, badkar, tvättställ, tvättrännor, bideer, klosetter, diskbänkar, tvättbänkar, utslagsbackar, golvbrunnar, spygatter och vattenlås.

### *Tillsyn och skötsel*

Golvbrunnar och vattenlås som riskerar uttorkning skall vattenfyllas fortlöpande.

#### *Felavhjälpande underhåll*

Golvbrunnar och vattenlås med dålig avrinning eller helt igensatta skall rengöras från fasta föroreningar.

## **T4.6 Värmesystem i byggnad**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex rumsmonterade värmare såsom radiatorer, konvektorer, strålvärmetak, fläktluftvärmare, värmerörslingor samt de komponenter som är monterade på eller i anslutning till värmare, t ex radiatorventiler, luftningsventiler och temperaturgivare.

### *Tillsyn och skötsel*

Tillsyn och skötsel av värmesystem skall utföras enligt bifogade driftinstruktioner och underhållsinstruktioner.

## **T4.62 Värmeproduktions installationer**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex värmevattenpannor, elpannor, varmluftspannor, värmepumpar och apparater i undercentraler för fjärrvärme.

### *Tillsyn/skötsel*

Larmtablåer och indikeringar rondernas 2 gånger per månad.

Kontroll expansionskärl avseende täthet och tryck utföres samtidigt.

}



## T4.7

### Luftbehandlingssystem

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex enhetsaggregat, luftbehandlingsinstallationer, luftdistributionsinstallationer, luftdon med skyddsgaller och skyddsnät till avluftsöppningar, spisfläktar, spiskåpor och tillhörande filter.

Brandgasventilatorer redovisas under T2.16.

Teletekniska styrsystem för brandgasventilation redovisas under T6.11.

FTX-aggregat TA1/FA1- TA2/FA2

Betjäna Snipgränd 29-45 / 129-145

Totalt 18 lägenheter

OVK genomförs våren 2010

-----  
Mekanisk frånluftsventilation 60 lägenheter

28 st fläktar vid yttertak som är temp och tryckstyrda.

Filtrerad intagsluft bakom radiatorer.

OVK genomförs under sommaren/hösten 2010.

#### *Tillsyn och skötsel*

Tillsyn och skötsel av luftbehandlingssystemet skall utföras enligt tillhandahållna driftinstruktioner och underhållsinstruktioner.

## **T4.712 Luftfilter och filtervakter**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex luftfilter och filtervakter.

### *Tillsyn och skötsel*

Luftfilter skall bytas eller rengöras då sluttryckfallet uppnått eller vid larm från filtervakt, dock mins 1 gång per år.

Friskluftsfilter i fasader (lägenheter) byts 1 gång per år undantaget lägenheter mot bussgata som byts 2 gånger per år

Filter debiteras särskilt.

## **T4.722**

### **Fläktar**

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex fläktar.

#### *Tillsyn och skötsel*

Fläkthjul, fläktmotor, drivrem, flätkåpa och anslutningsdetaljer skall kontrolleras, rengöras och justeras 3 gånger per år.

Kökskåpor i lägenheter ingår ej i det fasta arvodet.

**T6**

## **TELE- OCH DATASYSTEM**

### *Förvaltningsobjekt*

T ex larmsystem, telekommunikationssystem, signalsystem och datasytem.

**T6.33**

### **Datakommunikationssystem**

#### *Förvaltningsobjekt*

T ex lokala datanät och datanät för flerfunktionsändamål.

Tillsyn

Tilldelning av erforderliga datorinställningar utföres av IT-leverantör.

*Skötsel*

Utföres av IT-grupp och tillhandahåller erforderliga datorinställningar till E.

}

T8

## STYR- OCH ÖVERVAKNINGSSYSTEM

Under denna rubrik redovisas styr- och övervakningssystem som styr flera installationssystem i fastigheten.

Styranordning eller manöverdon som är placerade vid den utrustning den skall betjäna redovisas i anslutning till utrustningen i fråga. Exempelvis redovisas dörrautomatik för entreportar under T2.241.

### *Förvaltningsobjekt*

T ex centraldator, DUC-ar, bussystem, givare och ställdon.

### *Tillsyn och skötsel*

Tillsyn och skötsel skall utföras enligt anläggningens driftinstruktioner och underhållsinstruktioner.

