

Upphandlingsunderlag för bostadsrättsföreningar

Teknisk förvaltning

Upprättad enligt

FAFF

FÖRENKLAT AVTAL FÖR
FASTIGHETSFÖRVALTNING

Innehåll

Teknisk förvaltning

T0	Objektsbeskrivning	3
T1	Allmänt	3
T2	Register och arkiv	4
T3	Teknisk planering, upphandling och genomförande	5
T4	Fastighetsskötsel – utemiljö	5
T5	Fastighetsskötsel – byggnad utvändigt	6
T6	Fastighetsskötsel – byggnad invändigt	7
T7	Fastighetsskötsel – VA-, VVS-, kyl- och processmediesystem	8
T8	Fastighetsskötsel – elinstallationer, tele- och datasystem samt transportanläggningar	11
T9	Övrigt	12

Teknisk förvaltning

T0 Objektsbeskrivning

Byggnadsår byggnader: _____ Ev ombyggnadsår: _____

Antal BR-lägenheter: _____ Antal hyreslägenheter: _____ Antal lokaler: _____

Uppvärmningssystem: _____

Typ av ventilation: _____

T1 Allmänt

Kundmottagning

Felanmälan avseende drift och underhåll skall kunna göras till en bemannad telefonmottagning ordinarie kontorstider vardagar. Övriga tider mottas felanmälan på telefonsvarare alternativt via e-post. Vid felanmälan agerar förvaltaren enligt rutin.

Anmälan av akuta fel

Förvaltaren skall tillhandahålla aktuella uppgifter om var bostadsrättshavare/hyresgäster skall vända sig i akuta fall.

Information

- Våningsregister och namnskyltar på dörrar.
- Uppdatera våningsregister och namnskyltar på dörrar snarast då in- eller utflyttning sker.
- Administration av bokningssystem för tvättstugor.
- Byta bokningslistor för tvättider månadsvis.
- Uppsättning av meddelanden på anslagstavlor.
- Hålla meddelanden på anslagstavlor aktuella.

Jourtjänst

Förvaltaren skall tillhandahålla jourtjänst som förmedlar anmälningar om behov av akut underhåll utanför normal arbetstid. Utryckningar ersätts separat.

Besöksfrekvens

Föreningen besöks en gång per vecka om inget annat anges nedan under punkterna T4-T8. Om föreningen önskar annan besöksfrekvens på hela eller delar av fastigheten(erna) anges detta under punkten T9 Övrigt.

Rutiner och instruktioner

Förvaltaren skall redovisa följande rutiner för godkännande av föreningen:

- Rutin för datasäkerhet.
- Rutin för arkivhantering.
- Rutin för utflyttningsbesiktning (ej lägenheter).
- Rutin för agerande vid felanmälan.
- Rutin och blanketter m m för felstatistik.

Handlingar

Föreningen skall tillhandahålla följande handlingar:

- Ritningar och beskrivningar över förvaltningsobjekten.
- Driftinstruktioner och underhållsinstruktioner.
- Befintliga underhållsplaner.
- Lägenhets- och lokalregister.
- Register över hyresgäster, bostadsrättshavare.
- Låsschema.
- Förteckning över mätare som skall avläsas.
- Äldre driftstatistik som underlag för redovisning av driftstatistik.
- Gällande garantiförbindelser från leverantörer.
- Gällande produktansvarsförbindelser från leverantörer.
- Befintliga avtal med sidoentreprenörer och leverantörer.
- Relevanta protokoll från styrelsemöten och föreningens årsstämma med uppgifter som rör förvaltningsuppdraget.

T2 Register och arkiv

Arkiv

- Förvaring av handlingar.
- Ta emot och förvara handlingar för drift och underhåll.
- Handlingar förvaras betryggande.

Nyckelhantering

Tillhandahålla, mot kvittens, nycklar till samtliga driftutrymmen och gemensamma utrymmen. Utkvitterade nycklar får inte vara märkta så att tillhörigheten kan tolkas av obehörig.

Låsschema

Förmedla uppgifter för uppdatering av låsschema.

T3 Teknisk planering, upphandling och genomförande

Drift

- Upphandling och kontroll av leverantörer.
- Avropa leveranser av förbrukningsmaterial.
- Kontrollera att leveranser av material och varor avseende förvaltningsobjektens drift uppfyller ställda krav på kvalitet, kvantitet och leveranstid.

Driftstatistik & drifrapporter

- Samla in och registrera förbrukningsstatistik för fjärrvärme, el och kallvatten.
- Felstatistik.
- Föra statistik över fel och genomförda åtgärder, redovisar statistiken kvartalsvis för föreningen och lämna förslag till eventuella åtgärder.

Underhåll

- Övergripande genomgång av fastigheten med dokumentation som underlag för underhållsplanering och budget.
- Bistå vid upphandling av planerat underhåll.
- Upphandla och kontrollera sidentreprenörer för felavhjälpande underhåll (beloppsgräns 2 basbelopp).
- Övergripande tillsyn av byggnad och installationer i syfte att uppdaga och rapportera åtgärdsbehov.
- Bistå och medverka vid underhållsbesiktning.
- Hantering av tillstånd för lägenhetsombyggnader.

Besiktningar/möten

- Beställning av myndighetsbesiktning som krävs enligt lagar, förordningar, försäkringsföreskrifter o d.
- Medverka vid myndighetsbesiktning.
- Regelbunden inspektion av värmeanläggningen.
- Medverka vid styrelsemöten.
- Hantera försäkringsärenden.

T4 Fastighetsskötsel – utemiljö

Markbeläggningar

Tillsyn och skötsel: Fast periodisk rondering av ytorna för registrering och avhjälpande av ev. fel.

Utrustning för bilparkeringsplatser

Skötsel: Funktionskontroll av motorvärmarruttag görs inför vintern.
Felavhjälpande underhåll: Säkringar byts vid behov.

Belysningsarmaturer på tomt och fasader (jfr T3)

Tillsyn och skötsel:	Kontroll av lampor görs varannan vecka under den mörka årstiden.
Felavhjälpanande underhåll:	Ljuskällor och säkringar byts vid behov (stolphöjd högst 4 meter).

T5 Fastighetsskötsel – byggnad utvändigt

Yttertak, skärmtak o d

Vid risk för nedfall av snö eller is gäller

Tillsyn:	Vid ordinarie besökstillfälle.
Skötsel:	Erforderlig avspärning skall ske där risk för person- och egendomsskador föreligger.
Förebyggande underhåll:	Tak rengörs från snö eller is.

Takbeläggningar och tätskikt

Skötsel:	Rengörs varje höst efter lövfällning.
----------	---------------------------------------

Takavvattning

Skötsel:	Takbrunnar, rännor, stuprör och silar rengörs varje höst efter lövfällning.
----------	---

Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning

Skötsel:	Funktions- och säkerhetskontroll 1 gång/år.
----------	---

Halk- och rasskydd (enl Arbetarskyddsstyrelsens anvisningar)

Skötsel:	Funktions- och säkerhetskontroll 1 gång/år.
----------	---

Brandgasventilatorer

Skötsel:	Funktions- och säkerhetskontroll 1 gång/år.
----------	---

Fasader

Tillsyn och skötsel:	Fast periodisk rondering för registrering och avhjälpanande av ev. fel.
----------------------	---

Entréer:**Entrépartier/-dörrar**

Skötsel:	Kontroll av dörrars funktion, gångjärn, handtag, dörrstängare, etc. (elslutbleck ingår i annan entreprenad).
----------	--

Entréplan och trappor, ramper och dylikt

Skötsel:	Funktions- och säkerhetskontroll av trappsteg, räcken, ledstänger, skrapgaller.
----------	---

T6 Fastighetsskötsel – byggnad invändigt

Driftutrymmen

Skötsel: Golvbrunnar kontrolleras med avseende på renhet och vatten i vattenlås.

Driftrum för installationssystem

Skötsel: Utrymme får inte användas för andra ändamål. Material som inte är avsett för drift- eller skötsel borttages.

Värmecentralrum (tillsyn ingår i annan entreprenad)

Skötsel: Utrymme städas 1 gång/år.

Fläktrum (om tillämpligt)

Ingår i annan entreprenad.

Ange eventuell sidoentreprenör:

Hissmaskinrum (om tillämpligt)

Ingår i annan entreprenad.

Ange eventuell sidoentreprenör:

Elrum

Skötsel: Utrymme städas 1 gång/år.

Elnischer våningsplan

Skötsel: Utrymme städas 1 gång/år.

Avfallsrum/-nedkast

Skötsel: Avfall utanför behållare läggs i behållare.
Kontrollera sopsäckmaterial och sopkarusell.
Rensa sopstopp i sopnedkast.
Utrymme städas och golv spolas 1 gång/mån.

Grovsoprum

Skötsel: Avfall utanför behållare läggs i behållare.
Kontroll funktion motordriven port (om tillämpligt).
Utrymme städas 4 gånger/år.
(Låsutrustning ingår i annan entreprenad.)

Gemensamma utrymmen

Tillsyn: Speciell kontroll av fri passage och allmän ordning.

Entréer invändigt, entréhallar

Skötsel: Funktions- och säkerhetskontroll.

Trapphus

Skötsel: Funktions- och säkerhetskontroll av trappsteg, räcken, ledstänger.

Vinds-/källargångar (om tillämpligt)

Tillsyn: Kontroll av fri passage och allmän ordning.

Våningsplan

Skötsel: Kontroll av luckor till sopnedkast.

Hissar (om tillämpligt)

Ingår i annan entreprenad.

Ange eventuell sidoentreprenör:

Tvättstugor

Skötsel: Skötsel av kranar inkl byte packningar.
Kontroll tvättmaskiner, torktumlare och manglar rengöring av golvbrunnar och luddfilter.
Filterbyte i torktumlare och byte av mangeldukar
Tömning av sopsäckar.
Kontroll och tillförsel av sopborste, skurtrasa, hink etc.
Byte av mangelduk mot löpande räkning.

Cykelrum

Skötsel: Utrymme städas 1 gång/år.

Skyddsrum

Skötsel: Kontroll att lös skyddsrumsutrustning är komplett
1 gång/år.

T7 Fastighetsskötsel – VA-, VVS-, kyl- och processmediesystem

VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät m m i mark

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

Skötsel: Slamsugning och rengöring av brunnar utförs mot särskild ersättning.

Dagvattenbrunnar

Skötsel: Brunngaller och silar kontrolleras.

Tappvattensystem i byggnad

Funktionskrav:	Tappvattensystem skall hållas i sådant skick att hälsofara eller annan olägenhet inte uppstår. Varmvattentemperatur skall vara +55-65° C vid tappställe.
Skötsel:	Bör- och ärvärde VV-system kontrolleras. Pumpars funktion kontrolleras. Styr- och övervakningssystem kontrolleras.

Mätare för avläsning

Mätare avläses 1 gång/mån.

Avloppssystem i byggnad

Funktionskrav:	Avloppssystem skall hållas i sådant skick att hälsofara, dålig lukt eller annan olägenhet inte uppstår.
Tillsyn:	Golvbrunnar kontrolleras med avseende på renhet och vatten i vattenlås.

Värmesystem i byggnad

Funktionskrav:	Värmesystem skall hållas i sådant skick att inomhus-temperaturen inte understiger +20° C.
Skötsel:	Bör- och ärvärde VS-system kontrolleras. Komponenters funktion kontrolleras. Styr- och övervakningssystem kontrolleras.

Värmeproduktionsinstallationer:

Apparater i undercentraler för fjärrvärme

Tillsyn och skötsel:	Värmebärartemperatur i tilllopps- och returledning. Värmeväxlare kontrolleras och dokumenteras Styr och reglerfunktionerna inkl larm och indikeringar kontrolleras. Tryckskillnad före och efter filter kontrolleras. Ventilers täthet kontrolleras.
----------------------	--

Värmedistributionsinstallationer:

Pumpar

Tillsyn och skötsel:	Pumpar kontrolleras med avseende på funktion, täthet i packboxar och lagerljud.
----------------------	---

Rörledningar och ventiler

Tillsyn och skötsel:

Ledningar och ventiler kontrolleras med avseende på upphängning, täthet, ytbeklädnad.

Expansionskärl

Tillsyn och skötsel:

Expansionskärl kontrolleras med avseende på säkerhet och funktion.

Radiatorer

Tillsyn och skötsel:

Läckande radiatorer med tillhörande ventiler skall åtgärdas omedelbart (avser ej bostäder).

Luftbehandlingssystem

Funktionskrav:

Luftbehandlingssystem skall hållas i sådant skick att luftflöden, lufttemperatur och luftkvalitet upprätthålls.

Tillsyn och skötsel:

Bör- och ärvärde luftsystem kontrolleras.

Fläktars funktion kontrolleras.

Styr- och övervakningssystem kontrolleras.

Luftbehandlingsaggregat:

Luftfilter och filtervakter

Skötsel:

Luftfilter skall bytas 1 gång/år efter pollensäsong eller då sluttryckfall uppnås.

U-rör kontrolleras.

Ventilationsvärmexväxlare våv

Skötsel:

Renhet på batteriyta kontrolleras och rengörs.

Kondensvattenavlopps funktion kontrolleras.

Fläktar

Skötsel:

Lagerljud och kilrepsspänning kontrolleras.

Takhuvar

Skötsel:

Rengörs varje höst efter lövfällning.

T8 Fastighetsskötsel – elinstallationer, tele- och datasystem samt transportanläggningar

Elkraftssystem

Funktionskrav:	Driftstopp skall undvikas. Gällande lagar och normer skall uppfyllas. God energiekonomi skall uppnås.
Skötsel:	Allmän funktionskontroll. Varningsskyltar kontrolleras. Utrustning för jordning och kortslutning kontrolleras. Överspänningskydd kontrolleras varje höst.

Lågspänningssystem för eldistribution

Skötsel:	Jordfelsbrytare motioneras 1 gång/år. Utlösta säkringar byts eller återställs.
----------	---

Mätare för avläsning

Mätare avläses 1 gång/mån.

Belysningssystem:

Armaturer, driftutrymmen och gemensamma utrymmen

Skötsel:	Byte av glödlampor, lysrör och lysrörslampor (material debiteras separat).
----------	--

Batteridriven nödbelysning trapphus

Skötsel:	Funktions- och säkerhetskontroll.
----------	-----------------------------------

Ytterbelysning

Skötsel:	Byte av lampa (material debiteras separat).
----------	---

Teletekniska säkerhetssystem

Skötsel:	Funktions- och säkerhetskontroll.
----------	-----------------------------------

System för branddetektering och brandlarm (om tillämpligt)

Ingår i annan entreprenad.

Ange eventuell sidoentreprenör:

System för entré- och passerkontroll, porttelefon (om tillämpligt)

Ingår i annan entreprenad.

Ange eventuell sidoentreprenör:

Hissar (om tillämpligt)

Skötsel:	Funktionskontroll.
----------	--------------------

T9 Övrigt
