



HSB – där möjligheterna bor

Umeå 7 november 2017

Skötselåtagande Brf Ekorren Teknisk förvaltning fastighetsskötsel och lokalvård

HSB Norr ek. för.

-1-

Postadress: Box 14, 901 02 Umeå, Besöksadress Skolgatan 58

Tfn 090-15 38 00 Fax 090-15 38 16, Bankgiro 122-4351

Styrelsens sate: Luleå, Organisationsnummer: 797000-0845

INNEHÅLL

<u>DEFINITIONER</u>	<u>3</u>
---------------------	----------

<u>BESKRIVNING AV ADMINISTRATIVA ARBETSUPPGIFTER</u>	<u>5</u>
--	----------

<u>BESKRIVNING AV TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER</u>	<u>6</u>
--	----------

<u>BESKRIVNING AV LOKALVÅRD</u>	<u>9</u>
---------------------------------	----------

Definitioner

Nedanstående definitioner är identiska med och är ett urval ur Aff Definitioner 04.

Observera att "Felavhjälpande underhåll" (i dagligt tal reparationer) inte ingår i Tillsyn och Skötsel.

å-pris

Pris för enhet som avser arbetsprestation, material, vara, hjälpmedel eller en kombination av dessa, dvs. arbete.

Jfr arbete, arbetsprestation.

Å-priset skall innefatta samtliga kostnader för angiven enhet, inklusive ersättning för entreprenörarvode inbegripet kostnader för räntor och centraladministration.

Å-pris anges exklusive mervärdesskatt. Å-pris används normalt för beräkning av tillägg till eller avdrag från kontraktssumman.

arbete

Arbetsprestation och därvid använda hjälpmedel, samt då så avtalats, material och varor.

I arbetsprestation ingår handverktyg, mätinstrument, marginella materialinsatser och erforderliga persontransporter.

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 möjliga med hänsyn till slitage och förvaltningsobjektets, inredningens och utrustningens ålder och prestationsförmåga.

felavhjälpande underhåll

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.

hjälpmedel

Resurser som utöver arbetsprestationer behövs för att utföra ett arbete utan att ingå som en del av arbetsresultatet.

Exempel på hjälpmedel är maskiner, redskap, transporter, kontorsutrustning och programvaror.

Handverktyg och dylikt är inte hjälpmedel. Se arbetsprestation.

rengöring

Avlägsnande av förorening.

Rengöring inkluderar förbrukning av kemisk-tekniska medel. Rengöring innefattar renhållning.

renhållning

Skötselåtgärder som omfattar insamling av avfall för senare hantering, behandling eller deponering.

Exempel på sådant avfall är skräp, nedfallna kvistar och löv, upptagning av halkbekämpningsmedel, trasiga och slängda leksaker etc.

skötsel

Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.

Exempel på åtgärder som ingår i skötsel är justering av dörrar, inställning av brännare, städning, renhållning, snöröjning, byte av luftfilter, påfyllning av kolpulver i en kopieringsmaskin och uppdatering av ett arkiv.

statuskontroll

Undersökning som syftar till att fastställa tillstånd och funktion hos ett objekt eller en tjänst.

Statuskontroll – om kan innefatta drift- eller funktionskontroll – kan utföras före, under eller i slutet av en entreprenad och avse underhållsnivå på förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, hyresgästregister, bokföring e d.

tillsyn

Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.

Tillsyn kan innefatta användandet av mätinstrument. Exempel på tillsyn är avläsning av oljenivå och kontroll av städning.

STÄDTERMER

De städmetoder som används i avsnitt T9 Städning har följande innebörder.

avfläcka

Borttaga lättavlägsnade smutsfläckar på väggar, golv och inredning med hjälp av fuktad duk

avtorka

Rengöra nedsmutsade ytor med duk fuktad i rengöringsvatten

dammsuga

Suga upp damm och lös smuts med hjälp av dammsugare

dammtorka

Avlägsna lös smuts från inredning och inventarier med torr eller fuktad dammduk

fuktmoppa

Moppa med fuktig mopp

fuktsvabba

Avlägsna smuts från golv med hjälp av så urpressad svabb att ingen eftertorkning erfordras

moppa

Samla ihop och/eller avlägsna damm och annan lös smuts från hela golvytan, även under möbler

polera golv

Mekaniskt bearbeta golv för att få en hård och därmed smutsavvisande yta

sopa

Samla ihop och avlägsna skräp och lös smuts från golv med hjälp av sopborste, mattsopare eller sopmaskin

Beskrivning av administrativa arbetsuppgifter

ADMINISTRATIVA ARBETSUPPGIFTER	Frekvens	Ingår i avtal	Ersätts särskilt
Felanmälan			
Bemannad telefonmottagning vardagar mellan kl 08.00-11.30 och 12.30-16.00. Övrig tid telefonsvarare med hänvisning till jour. Dygnet runt, felanmälan via HSB-portalen eller hemsida.		X	
Tillhandahålla information om vart bostadsrättshavare skall vända sig vid akuta fel som inträffar utanför HSB: s normala arbetstid.		X	
Nyckelförvaring			
Förvaring av huvudnycklar och nycklar till allmänna utrymmen samt låsschema		X	
Nyckelutlämning			
Utlämning av nycklar mot kvitto till behöriga personer under normal arbetstid och bevakning av att de återlämnas.		X	
Felstatistik			
När en felanmälan registreras i systemet finns den tillgänglig att se i portalen. Föreningen hämtar själv statistik via HSB-portalen.		X	
Allmänt			
Allmänt samråd, information med vicevärd/styrelse	Vid behov	X	
Fastighetsskötares medverkan i årlig besiktning under normal arbetstid. Övrig tid debiteras separat.	1 ggr/år	X	

Beskrivning av tekniska arbetsuppgifter

Tillsyn och skötsel	Frekvens	Ingår i avtal	Ersätts särskilt
TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER			
Utemiljö, gårdsytor			
Skötsel			
Manuell städning av gårdsytor, p-platser (exkl. förhyrda p-platser), entréer, lek- och uteplatser	1 ggr/v maj-okt	X	
Vårstädning. Manuell framsopning av stenflis och annat skräp, inför maskinsopning	1 ggr/år	X	
Maskinell sandupptagning av gårds-, parkerings- och infartsytor (exklusive förhyrda p-platser), debiteras separat	1 ggr/år		X
Maskinell höststädning, debiteras separat	1 ggr/år		X
Borttransport av stenflis, löv, trädgårdsavfall m.m. debiteras separat.	Vid behov		X
Maskinell/manuell ogräsbekämpning vid gemensamma entréer, senast 20 juni och senast 20 augusti. Avser gemensamma förråd/cykelförråd, kvartershus, vid garage, soprum och husväggar mot asfalt. Avser ej entréer till bostäder.	2 ggr/år	X	
Gräsmattor			
Skötsel			
Manuell vårstädning, räfsning inför maskinell grusupptagning	1 ggr/år	X	
Maskinell grusupptagning av gräsytor och hårda jordtytor, senast 20 maj eller enligt överenskommelse när gräsmattan torkat upp, debiteras separat	1 ggr/år		X
Maskinell klippning, åkbar klippare, maj-okt. Gräset ska klippas när längden på gräset är mellan 7-10 cm.	Vid behov	X	
Manuell klippning svåråtkomliga ytor, maj-okt. Gräset ska klippas när längden på gräset är mellan 7-10 cm.	Vid behov	X	
Putsning mot hinder och fasader efter varannan gräsklippning.	Vid behov	X	
Hela området ska vara klippt och trimmat inom samma vecka		X	
Maskinell höstrenhållning	1 ggr/år		X
Borttransport av stenflis, löv, trädgårdsavfall m.m. debiteras separat.	1 ggr/år		X
Träd, buskar, häckar och rabatter			
Skötsel			
Utglesning och föryngring av buskar, borttagande av döda grenar. Hopsamling av trädgårdsavfall. Utförs på våren, senast 20 maj.	1 ggr/år	X	
Häck > 1.8 m beskärs och det som skymmer gång och cykelvägar klipps ner. Utförs på hösten	1 ggr/år	X	
Trädvård genom gallring, borttagande av döda grenar, träd. Gren och träd som kan skada byggnad och person tas bort. Senast 20 maj. Borttagning av stubbar och träd över 3 m höjd debiteras separat.	1 ggr/år	X	
Mekanisk och manuell ogräsbekämpning, senast 20 juni. Avser ej planteringar innanför staket vid entréer och bakom hus.	1 ggr/år	X	
Borttransport av löv, trädgårdsavfall m.m. debiteras separat.	1 ggr/år		X
Markbeläggningar			
Skötsel			
Maskinell snöröjning och ev. lastning och borttransport, debiteras separat	Vid behov		X
Maskinell sandning med stenflis, debiteras separat	Vid behov		X
Stenflis debiteras separat			X

Tillsyn och skötsel	Frekvens	Ingår i avtal	Ersätts särskilt
Fast utrustning på tomtmark			
Tillsyn			
Tillsyn av lekutrustning, räcken och staket	1 ggr/mån maj-okt	X	
Skötsel av lekplatser, debiteras separat			X
Lekparksbesiktning enligt gällande lagstiftning, debiteras separat	1 ggr/år		X
Sandlådor, (ej redskapsytor), sand bytes ned till minst 15 cm djup. Utförs efter avrop från föreningen och debiteras separat .	Avrop		X
Ogräsrensning lekytor. Senast 20 juni och senast 20 augusti	2 ggr/år	X	
Lös utrustning på tomtmark			
Skötsel			
Inoljning av utemöbler. Utförs senast 20 maj	1 ggr/år	X	
Yttertak, skärmtak od			
Tillsyn			
Kontroll och tillsyn av krypvindar, takstegar och takpannor, senast 15 oktober. Ev byte av takpannor debiteras separat	1 ggr/år	X	
Rensning av hängrännor och protokollförd besiktning av yttertak, senast 15 oktober	1 ggr/år	X	
Punkten Ventilationssystem. Tillsyn/Skötsel utförs i samband med ovanstående två punkter.			
Arbete på tak förutsätter att det finns lagenliga infästningar för kopplande av skyddsutrustning			
Kontroll/rapportering av snööverhäng och istappar till vicevärd	Vid behov	X	
Skötsel			
Borttagning av istappar och överhäng, debiteras separat	Vid behov		X
Fasader, entréer o.d.			
Skötsel			
Handskottning gemensamma entréer och portar, smala gångvägar. Avser ej entréer till bostäder.	Vid behov	X	
Manuell sandning med stenflis	Vid behov	X	
Stenflis debiteras separat			
Gemensamma utrymmen invändigt			
Tillsyn/Skötsel			
Tillsyn och smörjning av lås, dörrstängare, gångjärn och övriga beslag	Vid behov	X	
Tillsyn av ledningar, brunnar och armaturer.	1 ggr/mån	X	
Kontakt/service – beställning entreprenörer	Vid behov	X	
Garage			
Skötsel			
Skötsel manuella portar, utförs efter avrop, debiteras separat			X
Utrymmen för avfallshantering – sophus			
Tillsyn/Skötsel			
Städning containerrum.	1 ggr/vecka	X	
Högtrycksspolning och rengöring av sopkärl och container. Utförs efter avrop från beställaren. Debiteras separat	Avrop		X

Tillsyn och skötsel	Frekvens	Ingår i avtal	Ersätts särskilt
Felavhjälpande underhåll			
Tillse att reparationer som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för debiteras till denne, och reparationer som bostadsrättsföreningen ansvarar för debiteras till dem. Fördelning enligt föreningens stadgar.	Vid behov		X
Övriga tjänster			
Byte glödlampor, batterier brandvarnare, byte säkringar, montering innerdörrhandtag, tryckroddarfjädrar, enkel dörrjustering, borring enstaka hål, dörrklocka, gardinbeslag. Det mesta som tillhör bostadsrättshavarens inre underhållsansvar, som ej tar mer tid än 15 min och som kan utföras i samband med att fastighetsskötaren befinner sig på området och har andra sysslor som ska utföras i föreningen. Eventuellt material tillhandahålls av bostadsrättshavaren. Tjänsten omfattar ej åtgärder på vitvaror.	Vid behov	X	
Avloppssystem			
Skötsel			
Ishackning dagvattenbrunnar	Vid behov	X	
Maskinrensning dagvattenbrunnar, debiteras separat	Vid behov		X
Fjärrvärmeanläggning Undercentral			
Tillsyn			
Inspektion och rutinskötsel fjärrvärmecentral	1 ggr/mån	X	
Ventilationssystem			
Tillsyn/Skötsel			
Vent.aggr inspektion rutinskötsel FA direktdrivna (protokollförs i samband med besiktning av tak) senast 15 oktober	1 ggr/år	X	
Elsystem, allmänna utrymmen			
Tillsyn			
Kontroll av utrustning i el- och apparatutrymmen	1 ggr/mån	X	
Skötsel			
Byte av trasiga lampor, lysrör, tryckknappar, glimtändare och täcklock.	Vid behov	X	
Byte av proppsäkring. Återställning av motorskydd, strömningsskydd och överhettningsskydd.	Vid behov	X	
Motorvärmare			
Funktionskontroll av motorvärmare och jordfelsbrytare, senast 15 oktober	1 ggr/år	X	

Beskrivning av lokalvård

Tillsyn och skötsel	Frekvens	Ingår i avtal	Ersätts särskilt
Lokalvård			
Kvartersgård			
Kvartershus 1			
Avtorkning av all inredning och rör. Avfläckning dörrar och väggar. Ta bort synligt damm på väggar och tak, dammvippa. Torka golv. Utförs i hall, omklädningsrum, tvättstuga, toalett och vicevårds kontor Utförs 1/5 samt 31/10.	2 ggr/år	X	
Kvartershus 2			
Avtorkning av all inredning och rör. Avfläckning dörrar och väggar. Ta bort synligt damm på väggar och tak, dammvippa. Uppskurning bastulavar och duschutrymme, putsning speglar och glasdörrar i bastu och dusch. Tömma skåp och lådor i samlingslokal, torka ur dessa. Torka golv. Utförs i hall, samlingslokal, tvättstuga, toalett, relax och bastu. Utförs 1/5 samt 31/10.	2 ggr/år	X	
Övrigt			
Våttorkning av fria golvytor i samlingslokal och bastu/relax samt hallar i båda kvartershusen.	2 ggr/mån	X	
Städning av toaletter båda kvartershusen samt i bastu/relax. Våtmoppning av golv, avtorkning inredning och inventarier samt påfyllning material.	2 ggr/mån	X	
Tvättning av fönster i båda kvartershusen, tvättning foder/nisch samtliga snickeridetaljer samt glas på alla sidor.	2 ggr/år	X	
Tvättstugor			
Våttorkning av fria golvytor	2 ggr/mån	X	
Rengöring golvbrunn	4 ggr/år	X	
Rengöring luddlåda, 2 stycken	4 ggr/år	X	
Tömning sopsäckar tvättstuga, 3 stycken	2 ggr/mån	X	