

Teknik och gränsdragningslista Smf Igelkotten

**Hjälpmedel för upprättande av beskrivning och
gränsdragningslista av tekniska arbetsuppgifter inom
fastighetsförvaltning**

Innehållsförteckning

Förord
Inledning
Beskrivning av tekniska arbetsuppgifter baserade på åtgärdskrav kompletterade med funktionskrav
Råd och anvisningar
Förutsättningar för dokumentet
T	Tekniska arbetsuppgifter
	Övergripande krav för entreprenaden
T1	Utemiljö
T2	Byggnad utvändigt
T3	Byggnad invändigt
T4	VA-, VVS-, Kyl- och processmediesystem
T5	Elsystem
T6	Tele- och datasystem
T7	Transportsystem
T8	Styr- och övervakningssystem

Förvaltningsobjekt		1						2					
		Ansvar						Ersättning					
		Arbete				Material- anskaffning		Arbete				Material- kostnader	
T	S	FU	PU	FM	UM	T	S	FU	PU	FM	UM		
T1.1	Vegetationsytor	L	L	L	SL	L	L	F	F	R		F	R
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>Träd, buskar, häckar och rabatter samt naturmark.</p> <p><i>Funktionskrav</i></p> <p>Gräsytor, träd, buskar, häckar och annat växtmaterial inklusive omgivande markytor ska skötas så att de ger ett välvärdat intryck och så att funktion och livskraft upprätthålls.</p> <p>Ytorna ska vara rena från skräp och ogräs, men löv, kvistar och annat organiskt material ska i möjligaste mån lämnas kvar om det inte innebär estetiska eller andra olägenheter.</p> <p>Skötsel och underhåll ska ske på ett miljövänligt sätt.</p> <p><i>Skötsel</i></p> <p>Vegetationsytor renhålls från skräp, och främmande föremål ... gånger per ...</p> <p>Vårrenhållning ska vara avslutad senast den ...</p> <p>Höstrenhållning ska vara avslutad senast den ...</p> <p>Jordanalys ska genomföras... gånger per ... och med ledning av denna görs erforderlig gödning, kalkning och annan jordförbättring.</p>												

Förvaltningsobjekt		1						2					
		Ansvar						Ersättning					
		Arbete				Material- anskaffning		Arbete				Material- kostnader	
T	S	FU	PU	FM	UM	T	S	FU	PU	FM	UM		
T1.1	Vegetationsytor	L	L	L	SL	L	L	F	F	R		F	R
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>Träd, buskar, häckar och rabatter samt naturmark.</p> <p><i>Funktionskrav</i></p> <p>Gräsytor, träd, buskar, häckar och annat växtmaterial inklusive omgivande markytor ska skötas så att de ger ett välvärdat intryck och så att funktion och livskraft upprätthålls.</p> <p>Ytorna ska vara rena från skräp och ogräs, men löv, kvistar och annat organiskt material ska i möjligaste mån lämnas kvar om det inte innebär estetiska eller andra olägenheter.</p> <p>Skötsel och underhåll ska ske på ett miljövänligt sätt.</p>												
T1.11 eller T1.1a	Renhållning	L	L	L	SL	L	L	F	F	R		F	R
	<p><i>Skötsel</i></p> <p>Vegetationsytor renhålls från skräp, och främmande föremål ... gånger per ...</p> <p>Vårrenhållning ska vara avslutad senast den ...</p> <p>Höstrenhållning ska vara avslutad senast den ...</p>												
T1.12 eller T1.1b	Jordanalys/jordförbättring	L	L	L	SL	L	L	F	R	R		R	R
	Jordanalys ska genomföras... gånger per ... och med ledning av denna görs erforderlig gödning, kalkning och annan jordförbättring.												

- ❶ Här anges vem som är ansvarig för arbetsuppgiften enligt de förutsättningar som beskrivs i texten till koden
- ❷ Här anges den ersättningsmodell som gäller för den som är ansvarig för arbetsuppgiften
- ❸ Ansvar och ersättning omfattar all text som anges i anslutning till koden
- ❹ Om ansvar eller ersättning delas inom ramen för en arbetsuppgift bör koden delas upp i underkoder genom att lägga till ett löpnummer. Om en "undernivå" är upptaget av befintliga koder i Aff-systemet kan alternativ kodning skapas t ex med bokstäver. I detta fall ska då texten till T1.1 som avser skötsel tas bort eftersom den återkommer uppdelad i T1.11 (alt T1.1a) respektive T1.12 (alt T1.1b). Därmed skapas förutsättningar för en tydlig uppdelning av ansvar och ersättning genom att dessa kan anges vid de nya koderna.
Det går även, med tillämpning av pyramidregeln, att kombinera texter på flera nivåer. T ex att ange en övergripande beskrivning på T1.1 och detaljerade beskrivningar på T1.11 respektive T1.12. Ett annat alternativ är att ange övergripande krav på T1.1 och endast ange undantag på undernivån.

Förutsättningar för dokumentet

Denna beskrivning är upprättad i enlighet med Teknik 11 ingående i Aff – Avtal för fastighetsförvaltning. Koder och rubriker följer detta dokument.

Termer och förkortningar

I Aff-definitioner 04 används enbart termen Entreprenör. I Aff-definitioner 10 förordas termen Leverantör framför Entreprenör. Det är dock valfritt att använda båda termerna. Om termen Leverantör (L) används bör det uppmärksammas att denna ändring även införs i övrig Aff-dokumentation.

Exempel på text:

B	Beställaren
L	Leverantören
UL	Underleverantören
SL	Sidoleverantören
HG	Hyresgäst
T	Tillsyn
S	Skötsel
FU	Felavhjälpande underhåll
PU	Planerat underhåll
FM	Förbrukningsmaterial
UM	Material för underhåll
F	Fast ersättning
R	Rörlig ersättning

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

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

		Arbete		Ersättning		Material- anskaffning	
		T	S	F	R	B	L
T	TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER	T	S				
T1	UTEMILJÖ						
	Installationer på tomt av typen brunnar, vattenutkastare, värmare m m redovisas under respektive system i kapitlen T4–T8.						
T1.1	Vegetationsytor	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex gräsytor, träd, buskar, häckar och rabatter samt naturmark.</p> <p><i>Funktionskrav</i></p> <p>Gräsytor, träd, buskar, häckar och annat växtmaterial inklusive omgivande markytor ska skötas så att de ger ett välvdad intryck och så att funktion och livskraft upprätthålls.</p> <p>Skötsel och underhåll ska ske på ett miljövänligt sätt.</p> <p>Skötsel</p> <p>Vegetationsytor renhålls från skräp, och främmande föremål 2 gånger per månad . Vissna växter, löv, kvistar och annat organiskt material ska i möjligaste mån lämnas kvar om det inte innebär estetiska eller andra olägenheter.</p> <p>Gräsytor där det varit snöupplag skall manuellt eller maskinellt sopas från grus och skräp .</p> <p>Vår-renhållning ska vara avslutad senast midsommarhelgen .</p> <p>Höst-renhållning ska vara avslutad senast 2:a veckan i Oktober .</p>						
						F	L
						F	L
						F	L

		Arbete		Ersättning		Material- anskaffning	
		T	S	F	R	B	L
T1.11	Gräsytor	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex prydnadsgräsmattor, bruksgräsmattor, högvuxna gräsytor och ängar.</p> <p><i>Funktionskrav</i></p> <p>Grässets längd ska vara mellan 40 mm och 80 mm.</p> <p><i>Skötsel</i></p> <p>Ytor med gräs renhålls och krattas varje vår och höst där det behövs så att gammalt gräs, löv, kvistar, grenar, stenar och skräp avlägsnas.</p>						
T1.112	Alla gräsytor är bruksgräsmattor	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex bruksgräsmattor.</p> <p><i>Skötsel</i></p> <p>Klippning ska utföras så att gräset är mellan 40 mm och 80 mm långt</p> <p>Putsning (trimning) kring hinder ska utföras efter varannan klippning.</p> <p>Avklippt gräs ska ligga kvar förutsatt att inga synliga ansamlingar uppstår.</p> <p>Gräs i större mängder som hamnar på asfalt skall sopas bort .</p> <p><i>Felavhjälpande underhåll</i></p> <p>Skadade och döda partier lagas och kompletteras efter samråd med B.</p> <p><u>Denna arbetsuppgift utförs mot särskild ersättning eftersom den är svår att kalkylera i förväg.</u></p>			F		L	
				F		L	
					R	B	

		Arbete		Ersättning		Material- anskaffning	
		T	S	F	R	B	L
T1.121	Träd	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex friväxande park- och prydnadsträd, fruktträd, gatuträd och formklippta träd inklusive vegetationsytor, trädbrunnar, trädgaller och trädstöd.</p> <p>Beskrining av träd ska utföras efter samråd med B.</p> <p><u>Denna arbetsuppgift utförs mot särskild ersättning eftersom den är svår att kalkylera i förväg.</u></p>				R	B	
T1.1223	Bruksbuskage	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex bruksbuskage och häckar</p> <p>Föryngringsbeskrining ska utföras efter samråd med B.</p> <p><u>Denna arbetsuppgift utförs mot särskild ersättning eftersom den är svår att kalkylera i förväg.</u></p>				R	B	
T1.1251	Marktäckande perenner	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex marktäckande perenner.</p> <p><i>Skötsel</i></p> <p>Luckring/Gödsling 1 ggn/år 2:a veckan i Maj</p> <p>Mekanisk bekämpning av ogräs ska utföras 1 ggn/år klart innan midsommar</p> <p>Mer jord och (eller) bark påfylls efter separat beställning av styrelse</p>			F		L	
				F		L	
					R	B	

		Arbete		Ersättning		Material- anskaffning	
		T	S	F	R	B	L
T1.2	Markbeläggningar (ej uteplatser)	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex vägar och andra ytor belagda med sten, betongplattor, asfalt, grus .</p> <p><i>Funktionskrav</i></p> <p>Yterna ska vara fria från skräp, ogräs och ansamlingar av löv. Skötsel och underhåll ska ske på ett miljövänligt sätt.</p> <p>Yterna skall grov och finsopas direkt efter snösmältningen</p> <p><i>Skötsel</i> <i>Renhållning</i></p> <p>Ytor renhålls och städas <u>varannan vecka</u> under månaderna Maj t.o.m September .</p> <p>Övriga tider renhålls 1 gång per Månad.</p> <p>Mekanisk bekämpning (trimmning eller med hetvatten) av ogräs ska utföras 1 gång/ år (innan midsommarhelgen)</p> <p>Maskinell Höst städning</p> <p>Löv, frön, gammalt gräs , maskinsopas via den entreprenör som B har kontrakterad .</p> <p>Sker när huvuddelen av löven har fällts från träden (beställs av fastighetsskötare)</p>						
						F	L
						F	L
					R	B	

		Arbete		Ersättning		Material- anskaffning	
		T	S	F	R	B	L
<p><u>Röd text SKALL samfälligheten ordna själv</u></p> <p><u>Maskinell snöröjning och Sandning</u></p> <p>Snöröjning och Halkbekämpning upphandlas av samfälligheten</p> <p>Snöröjning och dess prioriteringsordning ska utföras enligt snöröjningsplan.</p> <p>Ekonomisk reglering redovisas i särskilda föreskrifter under SF6.13.</p> <p>Gräns för påbörjande av snöröjning</p> <p>Snöröjning ska påbörjas när snödjupet vid snöfall uppgår till 100 mm kallsnö respektive 50 mm blötsnö, om snöfallet .</p> <p>Snöröjning ska under alla omständigheter påbörjas då snödjupet uppnått 200 mm respektive 100 mm. Detta gäller även snövallar orsakade av vind eller plogning som förhindrar framkomligheten.</p> <p>Halkbekämpning ska utföras omgående då halkrisk föreligger.</p> <p>Utförandetid för snöröjning</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prioriterade ytor ????? 2. Övriga ytor ????? <p>Isrivning</p> <p>Isrivning ska inbegripas i snöröjning.</p> <p>Snöupplag</p> <p>Snömassor ska läggas på av B anvisad plats.</p> <p>Borttransport från området med lastbil eller dylikt ingår inte i entreprenaden.</p> <p>Halkbekämpningsmedel</p> <p>Halkbekämpning ska utföras med Stenflis .</p> <p>Asfaltytor och betongplattytor maskinsopas 2 gånger varje vår (en grov och en fin), varvid också manuell framsopning ska utföras vid finsopningen.</p>							

		Arbete		Ersättning		Material- anskaffning	
		T	S	F	R	B	L
T1.113	Manuell snöröjning / sandning	T	S				
	<p><i>Manuell snöröjning och sandning</i></p> <p>Skall ske utanför dörrar till allmänna utrymmen såsom soprum , förråd mm .</p> <p><u>OBS</u></p> <p>Endast under vardagar mellan 07.30-16.30 .</p> <p>Arbetsfria vardagar och helger sker ingen manuell snöröjning eller sandning</p> <p><i>Sandningslådor</i></p> <p>Sandningslådor ska vintertid hållas fyllda med stenflis under tiden 1 November till 30/ 4 .</p> <p>Lådorna sätts ut inför vintern och ställs efter vintersäsongen på anvisad plats.</p> <p><i>Cykelskärmak</i></p> <p>Snöröjning / Sandning (avropas av styrelse)</p> <p><u>Denna arbetsuppgift utförs mot särskild ersättning eftersom den är svår att kalkylera i förväg.</u></p>			F		L	
				F		B	
					R	B	
T1.41	Utemöbler	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex fast monterade eller lösa utemöbler.</p> <p><i>Skötsel</i></p> <p>Lösa utemöbler flyttas ut ur förråd på våren och in i förråd på hösten.</p> <p>Kvartersråd motsv gör en beställning när det är dags att ta ut resp. ta in möblerna utifrån rådande väder.</p> <p>Rengöring och vård av utemöbler ingår INTE .</p> <p><u>Denna arbetsuppgift utförs efter beställning av B och mot särskild ersättning eftersom den är svår att kalkylera i förväg.</u></p>			F		L	
					R	B	

		Arbete		Ersättning		Material- anskaffning	
		T	S	F	R	B	L
T1.83	Uteplatser samt lekplatser	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex gemensamma uteplatser, terrasser och altaner i marknivå.</p> <p><i>Tillsyn</i></p> <p>På gemensamma uteplatser lekplatser ska tillsyn göras 2 gånger per månad under tiden 1/5 - 30/9 .</p> <p>Renhållning ska utföras i samband med tillsyn gäller även lekplatserna.</p> <p>Tillsyn av allmänna staket och stängsel ev. skador rapporteras till styrelsen</p> <p><i>Skötsel av uteplatser och lekplats</i></p> <p>Ogräsbekämpning ska utföras (mekaniskt) sista veckan i Maj , 1:a veckan i Juli , 2:a veckan i Augusti</p> <p>Byte av sand bör ske ungefär vart 6:e år (de översta 3 dm) . Sker på avrop från styrelsen</p> <p>Årlig besiktning av lekplatserna sker 1 ggr / år ev behörig firma . Sker på avrop från styrelsen till kvV som beställer besiktningen.</p> <p>Utförs mot särskild ersättning</p>			F		L	
				F		L	
				F		L	
				F		L	
				F		L	
					R	B	
					R	B	
T2.12	Takavvattning Garage och Cykelskärmtak	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex utvändig och invändig takavvattning. Brunnar, silar, lövfångare, rännalar, stånd- och hängrännor, fot- och droppåtar, stuprör och hängrännor.</p> <p><i>Skötsel</i></p> <p><i>Hängrännor och tak rengörs och rensas .</i></p> <p>Klart senast 3:e veckan i Oktober</p>			F		L	

		Arbete		Ersättning		Material- anskaffning	
		T	S	F	R	B	L
T4.13	Dagvattennät	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, galler för brunnar, infiltrationsbäddar och infiltrationsbassänger.</p> <p><i>Tillsyn och skötsel</i></p> <p>Brunnsgaller , dagvattenbrunnar och silar kontrolleras och rensas i samband med tillsynen efter finsopning i Maj.</p> <p><i>Felavhjälpande underhåll</i></p> <p>Ishackning skall ske under våren för att hålla brunnarna öppna för allt smältvatten</p> <p>Dagvattenbrunnar och stuprör ska rengöras genom slamsugning och renspolning.</p> <p><u>Denna arbetsuppgift utförs efter beställning av B och mot särskild ersättning eftersom den är svår att kalkylera i förväg.</u></p>					F	L
				F		B	
					R	B	
T4.14	Dränvattennät	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex dränbrunnar, dränledningar, pumpar och pumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex pumpar, avskiljare och infiltrationsanläggningar.</p> <p><i>Tillsyn och skötsel</i></p> <p>Funktionen hos dränledningar och dränbrunnar, pumpar, givare och larmanordningar i avskiljare och pumpgropar ska kontrolleras och justeras 1 / år .</p> <p>Pumpar och givare i avskiljare och pumpgropar ska rengöras och ev.smörjas beroende på modell 1 ggn / år .</p>					F	B
				F		B	
				F		B	

		Arbete		Ersättning		Material- anskaffning	
		T	S	F	R	B	L
	Material i denna uppgift ingår inte eftersom den är svår att kalkylera i förväg.						
T4.626	Apparater i undercentraler för fjärrvärme	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i></p> <p>T ex värmeväxlare, styr- och säkerhetsutrustning.</p> <p><i>Tillsyn och skötsel</i></p> <p>Primärsida</p> <p>Värmebärartemperatur i tillopps- och returledningar ska kontrolleras och dokumenteras 1 gång per mån .</p> <p>Tryckskillnad före och efter filter och mellan tillopps- och returledning ska kontrolleras 1 gång per år under värmesäsongen.</p> <p>Läckage från avstängningsventiler ska kontrolleras 1 gång per år .</p> <p>Värmewäxlare ska kontrolleras med avseende på läckage 1 gång per mån .</p> <p>Sekundärsida</p> <p>Styr- och reglerfunktionerna ska kontrolleras och justeras 1 gång per mån .</p> <p>Samtliga funktioner inklusive larm- och driftindikeringar ska provas.</p> <p>Cirkulationspumpar för värmevatten ska kontrolleras 1 gång per mån med avseende på funktion, täthet i packbox och lagerljud.</p> <p>Dubbelpumpar ska skiftas 1 gång per mån (om ej automatisk) samtidigt som pumpkopplara automatiken funktionsprovas.</p> <p>Expansionskärls täthet och funktion ska kontrolleras 1 gång per år .</p>			F		L	
				F		L	
				F		L	
				F		L	
				F		L	
				F		L	
				F		L	
				F		L	
				F		L	

		Arbete		Ersättning		Material- anskaffning	
		T	S	F	R	B	L
	<p>Avstängningsventiler med packboxar ska funktionsprovas och smörjas 1 gång per år . Vid behov ska blandmutter och ventilers packbox dras för att hindra läckage.</p> <p>Vattennivå och tryck i systemet ska kontrolleras 1 gång per mån och vatten fyllas på vid behov. Mängden vatten som fylls på ska journalföras.</p>			F			L
				F			L
T4.633	Shuntgrupper	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i> T ex shuntgrupper.</p> <p><i>Tillsyn och skötsel</i></p> <p>Ventilers, temperaturmätarens och pumpars funktion ska kontrolleras och justeras 2 gånger per år .</p> <p>Isolering och ytbeklädnad på shuntgrupp ska kontrolleras och justeras 2 gånger per år .</p> <p>Röranslutningar i shuntgrupp ska kontrolleras 2 gånger per mån med avseende på läckage.</p>			F			L
				F			L
				F			L
T5.12	Belysningsystem	T	S				
	<p><i>Förvaltningsobjekt</i> T ex belysningsarmaturer och styrsystem för belysning.</p> <p><i>Tillsyn och skötsel</i></p> <p>Ljuskällor ska kontrolleras 1 gång per år under oktober och trasiga ljuskällor skall då bytas inom 1 v efter kontroll.</p> <p>Glödlampor , Träsiga lysrör och lågenergilampor ska bytas i samband med tillsyn eller efter felanmälan</p>			F			B
				F			B

		Arbete		Ersättning		Material- anskaffning	
		T	S	F	R	B	L
	<p><i>Planerat underhåll</i></p> <p>Ljuskällor i belysningsarmaturer bör bytas med intervall enligt underhållsprogram. Armaturer ska rengöras i samband med bytet.</p> <p><u>Denna arbetsuppgift utförs efter beställning av B och mot särskild ersättning eftersom den är svår att kalkylera i förväg.</u></p>				R	B	
T 8	Allmänna ytor och utrymmen	T	S				
	<p>Tillsyn allmänna utrymmen :</p> <p>Avseende gångjärn , dörrlås, dörrstängare , beslag , kodlås mm</p> <p>Felanmälan till styrelse vid större fel innan åtgärd</p> <p>Ej beskrivna skötsel/reparationsarbeten behandlas som beställningsarbeten och debiteras särskilt till samfälligheten</p>				F	B	
					R	B	