



# KONTRAKT

mellan

**Fastighetsägarna Service Uppsala AB**

och

**Brf Årsta**

**Fastighetsskötsel**

av

**Årsta 9:1-3**

**2024-07-19**

		Ansvar	Ersättning
<b>A</b>	<b>ADMINISTRATIVA ARBETSUPPGIFTER</b>		
<b>A5.2</b>	<b>Kontakter med hyresgäster/bostadsrättshavare</b>		
<b>A5.211</b>	<b>Felanmälan under normal arbetstid</b> L tillhandahåller bemannad felanmälan under normal arbetstid, via telefon alternativt via mail. Vid felrapportering agerar L enligt rutin. Jour utanför ordinarie arbetstid, se A7.3.	L	F
<b>A5.221</b>	<b>Våningsregister och namnskyltar på dörrar</b> L uppdaterar våningsregister och namnskyltar på dörrar i samband med tillsyn. B tillhandahåller uppgifter om ny hyresgäst. Material debiteras separat.	L	F
<b>A6</b>	<b>ARKIV, NYCKLAR OCH FÖRVALTNINGSHANDLINGAR</b>		
<b>A6.23</b>	<b>Nyckelutlämning</b> L lämnar under normal arbetstid ut nycklar på Sylveniusgatan 5 mot kvitto till personal som behöver tillträde till driftutrymmen o d och bevakar att de återlämnas inom angiven tid. L meddelar samtliga berörda om var nycklar finns tillgängliga utom kontorstid.	L	F
<b>A6.25</b>	<b>Låscylindrar för bokning av tvättstuga</b> L ska lämna ut bokenscyylinder för tvättider vid inflyttning och utflyttning. Vid förlust av bokenscyylinder ska L ombesörja anskaffning av ny cylinder.	L	R
<b>A7.12</b>	<b>Driftstatistik, -rapporter</b>		
<b>A7.121</b>	<b>Felstatistik</b> L för på begäran statistik över felanmälningar och genomförda åtgärder, redovisar på begäran statistiken för B och lämnar förslag till åtgärder.	L	F
<b>A7.122</b>	<b>Mätaravläsning</b> L ska göra manuell avläsning i undercentralen av mätare för el, fjärrvärme och vatten, avläses vid ronderingstillfället.	L	F
<b>A7.125</b>	<b>Driftjournal</b> L ska föra driftjournal i undercentral.	L	F
<b>A7.3</b>	<b>Jourtjänst, beredskap m.m.</b> L tillhandahåller bemannad felanmälan utanför normal arbetstid, via telefon. Vid felrapportering agerar L enligt rutin. L tillhandahåller beredskap som säkerställer att akut underhåll i förvaltningsobjekten kan utföras utanför normal arbetstid. Vid utryckning utgår särskild ersättning.	L	F
<b>T</b>	<b>TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER</b>		
<b>T0</b>	<b>ALLMÄNT</b> L ska på egen bekostnad tillhandahålla erforderliga hjälpmedel för den egna entreprenaden där inte annat anges i denna handling. Den som disponerar ett utrymme för fastighetsförvaltning svarar också för tillsyn och skötsel av detta. <b>Maskiner och annan utrustning som tillhandahålls</b> B tillhandahåller följande maskiner och utrustning för kontraktarbetenas utförande: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stege för byte av ljuskällor. Behövs ytterligare hjälpmedel, exempelvis skylift, debiteras detta separat.</li> <li>• Överstiger fallhöjden 2 meter utförs arbeten med erforderliga hjälpmedel och debiteras separat</li> </ul>		
<b>T2</b>	<b>BYGGNAD UTVÄNDIGT</b> <i>Förvaltningsobjekt</i> T.ex. yttertak, skärmtak och fasader inklusive balkonger, loftgångar, fönster, fönsterdörrar och entréer. Installationssystem redovisas i kapitlen T4-T7.		
<b>T2.1</b>	<b>Yttertak, skärmtak o dyl.</b>		
<b>T2.11</b>	<b>Takbeläggningar och tätskikt</b> T.ex. takbeläggningar, anslutningar och fogar. <b>Tillsyn, Skötsel</b>	L	R
<b>T2.12</b>	<b>Takavvattning</b>	L	R

		Ansvar	Ersättning
	T.ex. utvändig och invändig takavvattning. Brunnar, silar, lövfångare, rännalar, stånd- och hängrännor, fot- och droplåtar och stuprör. Värmekablar redovisas under T5.13. <b>Skötsel</b> – Takbrunnar och silar rengörs efter lövfällningen varje höst. (Gäller endast platta eller inåt lutande tak, där takbrunnar är placerade minst 2 m från takkant).		
<b>T2.13</b>	<b>Stegar, gångbryggor och säkerhetsutrustning</b> <b>Tillsyn och skötsel</b> Stegar, gångbryggor och övriga säkerhetsutrustningar på fasader och tak ska funktions- och säkerhets kontrolleras 1 gång per år.	L	R
<b>T2.2</b>	<b>Fasader</b> T.ex. fasadytor, balkonger, loftgångar, fönster, fönsterdörrar och entréer.		
<b>T2.23</b>	<b>Fönster, fönsterdörrar</b> T.ex. fönster, fönsterdörrar, skyltfönster, beslag och inbrottsgaller. <b>Funktion</b> – Öppningsbara fönster och fönsterdörrar med tillhörande detaljer ska ha god funktion avseende stängning, tätning och låsning. B tillhandahåller ev. specialnycklar. <b>Tillsyn</b> – Tillsyn görs på fönster och fönsterdörrar, skyltfönster etc. 1 gång per år för gemensamma utrymmen. Vid tillsynstillfällen ska kontroll av karmar, fönsterbågar, dörrblad, glas, kitt, tätningslistor, lås, vred, dörrstängare, gångjärn, fönsterkrokar, hakar, spanjoletter, uppställningsbeslag och övriga beslag, ses över och kontrolleras.	L	F
<b>T2.24</b>	<b>Entréer, portar m.m.</b> T.ex. entrépartier, dörrar, övriga ytterdörrar till gemensamma utrymmen, portar, entréplan och trappor, ramper, källartrappor och lastbryggor. Invändigt entréutrymme redovisas under T3.21. <b>Funktion</b> – Entrédörrar och övriga ytterdörrar etc. med tillhörande detaljer ska ha god funktion avseende stängning, tätning och låsning. <b>Tillsyn</b> – Tillsyn görs på dörrkarmar, dörrblad i gemensamma utrymmen. Vid tillsynstillfället ska dörrkarmar, dörrblad, plåtbeslag, glas, kitt, tätningslistor, gångjärn, trycken, handtag, dörrstängare, dörrhållare, dörrstoppare, automatiska dörröppnare, uppställningsbeslag, skyltar och övriga beslag, låskistor, cylindrar, cylindertillbehör, vred, porttelefoner, kod öppnare och ringledningssignaler ses över och kontrolleras. <b>Skötsel</b> – Justering av entrédörrar och portar med tillhörande detaljer utföres vid behov så att funktionskrav uppfylls. Vid nedmontering av dörr utgår särskild ersättning. Låskistor, cylindrar, cylindertillbehör, vred etc. smörjs.	L	F
<b>T3</b>	<b>BYGGNAD INVÄNDIGT</b> Beskrivningar av de åtgärder som ska utföras i byggnadens utrymmen och som inte är kopplade till ett installationssystem, redovisas under T3. Installationstekniska åtgärder på apparater o d i utrymmen redovisas under respektive system i kapitlen T4–T7. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignaldon, tidstyrning etc. redovisas under T6.1. <b>BYGGNADSDELAR</b> Fönster, fönsterdörrar, entréer redovisas under T2.2. <b>DÖRRAR INVÄNDIG I BYGGNAD</b> Dörrar inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Justering av dörrar med tillhörande detaljer utföres vid behov så att funktionskrav uppfylls. Skötsel av dörrar till gemensamma utrymmen görs i samband med tillsyn. Skötsel, smörjning m.m. av lås, cylindrar etc.		
<b>T3.1</b>	<b>Driftutrymmen</b> T.ex. personalrum, städ rum, verkstadslokaler, kontorslokaler, förrådslokaler och utrymmen för installationssystem, avfallsrum och övriga driftutrymmen, samtliga avsedda för fastigheten. Driftutrymmen får ej användas som förråd. Städning av alla driftutrymmen ingår ej i entreprenaden		

		Ansvar	Ersättning
<b>T3.113</b>	<b>Förrådsutrymmen för fastighetsdrift</b> L tillhandahålls förrådsutrymme.		
<b>T3.12</b>	<b>Driftrum för installationssystem</b> T.ex. pannrum, bränslelagerrum, undercentraler för fjärrvärme, fläktrum, elrum, kylmaskinrum, tryckluftmaskinrum, hissmaskinrum, rulltrappsmaskinrum och kulvertar för installationer. <b>Funktionskrav</b> – Driftsrum för installationssystem ska hållas i ett sådant skick att det inte uppstår olägenheter när underhåll och skötsel ska utföras. Utrymmen får inte användas för andra ändamål än som driftrum.	L	F
<b>T3.13</b>	<b>Avfallsrum</b> T.ex. avfallsrum för hushållssopor, grovsopor och återvinningsprodukter. Renhållning behandlas under denna rubrik. <b>Funktionskrav</b> – Soprum ska hållas i ett sådant skick att det inte uppstår olägenheter för hyresgästerna i någon form. Åtgärder ska vidtagas så att god ordning bibehålls. <b>Skötsel</b> – Uppsopning av löst skräp och/eller spolning av golv utförs i samband med tillsyn om golvbrunn finns.	L	F
<b>T3.2</b>	<b>Gemensamma utrymmen</b> T.ex. kommunikationsutrymmen, tvättstugor, fritidslokaler och gemensamma förvaringsutrymmen. <b>Tillsyn och skötsel</b> – L ska gå genom gemensamma utrymmen och rapportera till B förekomsten av främmande föremål av typen övergivna cyklar, cykeldelar, barnvagnar, möbler etc. B beslutar om åtgärd. Eventuella åtgärder debiteras extra.	L	F
<b>T3.21</b>	<b>Kommunikationsutrymmen</b> T.ex. entréer invändigt, entréhallar, foajéer, trapphus, korridorer och kulvertar. Loftgångar och entréer utvändigt redovisas under T2. <b>Tillsyn</b> – Fri passage och allmän ordning i utrymningsvägar kontrolleras speciellt i samband med tillsyn.	L	F
<b>T3.22</b>	<b>Tvättstugor</b> Tvättstugeutrustning såsom tvättmaskiner, centrifuger, manglar, torktumlare, torkskåp, torkrum, tork- och avfuktningssystem och luddupsamlingslådor. <b>Tillsyn</b> – Tillsyn av ordning och säkerhet ska göras 1 gång per månad. <b>Skötsel</b> – Rensning av golvbrunnar ska göras vid behov Rensning av luddupsamlingslådor ska göras en gång per vecka Torkskåp: kontroll av utblåsningskanaler 1 gång per år. Torktumlare: kontroll av utblåsningskanaler.	L	F
<b>T3.221</b>	<b>Underhåll av tvättstugeutrustning</b> Periodiskt underhåll och service av maskinerna i tvättstugan. Regleras via separat avtal.	L	R
<b>T3.24</b>	<b>Förvaringsutrymmen</b> <b>Tillsyn</b> – Allmän tillsyn utförs av alla gemensamma förvaringsutrymmen, såsom cykelrum, barnvagnsrum etc.	L 1/mån	F
<b>T3.241</b>	<b>Utrymme utanför lägenhetsförråd</b> <b>Tillsyn</b> – Vid tillsynen ska speciellt kontrolleras att boendes och ev. lokalutnyttjares förråd i gemensamma utrymmen är intakta.	L 1/mån	F
<b>T3.3</b>	<b>Enskilda utrymmen</b>		
<b>T3.31</b>	<b>Bostäder</b>		
<b>T3.312</b>	<b>Bostäder upplåtna med bostadsrätt</b> Efter felanmälan, enklare reparationer och justeringar. Bostadsrättshavaren debiteras.	L	R
<b>T3.32</b>	<b>Lokaler</b> Efter felanmälan, enklare reparationer och justeringar. Fastighetsägaren debiteras.	L	R
<b>T4</b>	<b>VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIESYSTEM</b> T.ex. VA-nät, fjärrvärme- och fjärrkylnät med tillbehör i mark, tappvatten-, processvatten-, gas- och tryckluftssystem, kylsystem, värmesystem och luftbehandlingssystem i byggnad.		

		Ansvar	Ersättning
	I 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 styr- och övervakningsinstallationer som avser endast ett enskilt installationssystem redovisas under respektive installationssystem i avsnitt T4. <b>ARBETSUPPGIFTER ÄR GEMENSAMMA FÖR ALLA UTRYMMEN I FÖRVALTNINGSOBJEKTEN (DRIFTUTRYMMEN OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN).</b>		
	<b>VATTEN, AVLOPP:</b> Tillsyn – L ska fortlöpande kontrollera golvbrunnar, vattenlås så att stopp inte uppkommer. Skötsel – Golvbrunnar och vattenlås rensas vid behov. Golvbrunnar som riskerar uttorkning, påfylls med vatten fortlöpande.	L	F
<b>T4.626</b>	<b>Apparater i undercentral för fjärrvärme</b> T.ex. värmexchångler, styr- och säkerhetsutrustning. <b>Tillsyn och skötsel</b> <u>Primärsida</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Värmebärartemperatur i tilllopps- och returledningar ska kontrolleras och dokumenteras i samband med tillsyn.</li> <li>• Styr- och reglerfunktionerna ska kontrolleras i samband med tillsyn under värmesäsongen.</li> <li>• Täthet från avstängningsventiler ska kontrolleras</li> <li>• Värmexchångler ska kontrolleras med avseende täthet</li> </ul> <u>Sekundärsida</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Styr- och reglerfunktionerna ska kontrolleras i samband med tillsyn med avseende på att ärvärden och börvärden överensstämmer.</li> <li>• Cirkulationspumpar ska kontrolleras avseende på funktion, täthet i packbox och lagerljud.</li> <li>• Eventuella dubbelpumpar ska skiftas samtidigt som pumpomkopplarautomatiken funktionsprovas.</li> <li>• Expansionskärls vattennivå ska kontrolleras i samband med tillsyn.</li> <li>• Säkerhetsventilerna ska kontrolleras i samband med tillsyn.</li> <li>• Termometrarnas funktion ska kontrolleras i samband med tillsyn.</li> </ul> Tappvarmvatten redovisas under T4.21.	L 4/år	F
<b>T4.632</b>	Givare, mätare och styr- och övervakningsutrustning i värmedistributionssystem		
	<b>Tillsyn och skötsel</b> Funktionen hos givare, mätare och styr- och reglerutrustning i värmedistributionssystemet ska kontrolleras och justeras.	L 1/år	F
<b>T4.633</b>	<b>Shuntgrupper</b>		
	<b>Tillsyn och skötsel</b> Ventilers, temperaturmätare och pumpars funktion ska kontrolleras och justeras Isoleringar och ytbeklädnad på shuntgrupp ska kontrolleras och justeras Röranslutningar i shuntgrupp ska kontrolleras med avseende på läckage. Shuntgruppers infästning i byggnadskonstruktion ska kontrolleras och justeras.	L 1/år	F
<b>T4.7</b>	<b>Luftbehandlingssystem</b>		
	Förvaltningsobjekt T.ex luftbehandlingsaggregat, luftfilter, filtervakt, luftvärmare. Luftbehandlingssystem avseende enskilda lokaler ska anges specifikt i avtalet.		
<b>T4.712</b>	<b>Luftfilter och filtervakter</b>		
	<b>Tillsyn och skötsel</b> Filtertryckfall kontrolleras. Frys-skyddsfunktion kontrolleras och justeras.	L 2/år	F

		Ansvar	Ersättning
	Luftfilter ska bytas vid uppnått sluttryckfall. Filter och filterram ska kontrolleras med avseende på läckage. Filtervakter och U-rörsmatemetrars funktion ska kontrolleras och justeras.		
<b>T4.716</b>	<b>Ventilationsvärmväxlare</b>		
	<b>Tillsyn och skötsel</b> Värmväxlare ytor ska rengöras utvändigt. Funktionen hos styr- och övervakningsutrustning för värmväxlare ska kontrolleras och justeras. Frys skyddsfunktion ska kontrolleras och justeras. Kondensvattenavlopps funktion ska kontrolleras och justeras. Värmeåtervinnarens temperaturverkningsgrad ska kontrolleras under uppvärmningssäsong. Roterande värmväxlare drivrem och packningens täthet ska kontrolleras och justeras.	L 1/år	F
<b>T4.72</b>	<b>Luftdistributionsinstallationer</b>		
<b>T4.722</b>	<b>Fläktar</b> Tillsyn – Fläkthjul, fläktmotor, drivrem, fläktkåpa och anslutningsdetaljer ska kontrolleras. Lagerljud från fläktar, fläktmotorer och kilrepsspänningar ska kontrolleras. <b>Byte av filter ingår men filtermaterial debiteras extra.</b>	L 2/år	F
<b>T4.73</b>	<b>Luftdon, skyddsgaller och skyddsnet</b> T.ex. luftdon, skyddsgaller och filter för uteluftsintag och avluftsöppningar Tillsyn – Av luftdon samt skyddsgaller och skyddsnet till avluftsöppningar	L 2/år	F
	Skötsel – Luftdon samt skyddsgaller och skyddsnet till avluftsöppningar ska hållas rena från damm och is	L	R
<b>T5</b>	<b>ELSYSTEM</b> T.ex. elkraftssystem och system för spänningsutjämning. Styr- och övervakningsinstallationer för enskilda system redovisas i anslutning till respektive system. <b>Funktionskrav – L ska utföra kontraktarbetena så att driftstoppen minimeras.</b>		
<b>T5.12</b>	<b>Belysningsystem</b> T.ex. belysningsarmaturer och styrsystem för belysning. Tillsyn – Ljuskällor ska kontrolleras i samband med tillsyn. Skötsel – Trasiga ljuskällor ska bytas i samband med tillsyn. Observera: Överstiger fallhöjden 2 meter utförs arbeten med erforderliga hjälpmedel och debiteras separat	L	F
<b>T5.13</b>	<b>Elvärmesystem</b> T.ex. elvärmesystem med värmekablar, styrsystem för elvärme och system för eluppvärmning av fordon (inklusive motorvärmarettag). Skötsel – Elvärmesystem med värmekablar ska funktionsprovats årligen. Prov ska göras under perioden september–oktober. Elvärmesystem för motoruppvärmning ska funktionsprovats 1 gång per år. Prov ska göras under perioden september–oktober.	L 1/år	F
<b>T6</b>	<b>TELE- OCH DATASYSTEM</b> T.ex. larmsystem, telekommunikationssystem, signalsystem och datasystem. Där anvisningar om tillsyn och skötsel saknas i driftinstruktioner ansvarar B för att inhämta instruktioner från tillverkaren.		
<b>T6.1</b>	<b>Teletekniska säkerhetssystem</b>		
<b>T7</b>	<b>Transportsystem</b>		
<b>T7.2</b>	<b>Hissar</b> T.ex. lin-, hydraul- och kedjehissar. Skötsel Funktionskontroll av hissen och byte av glödlampa om inte specialverktyg krävs.	L	F