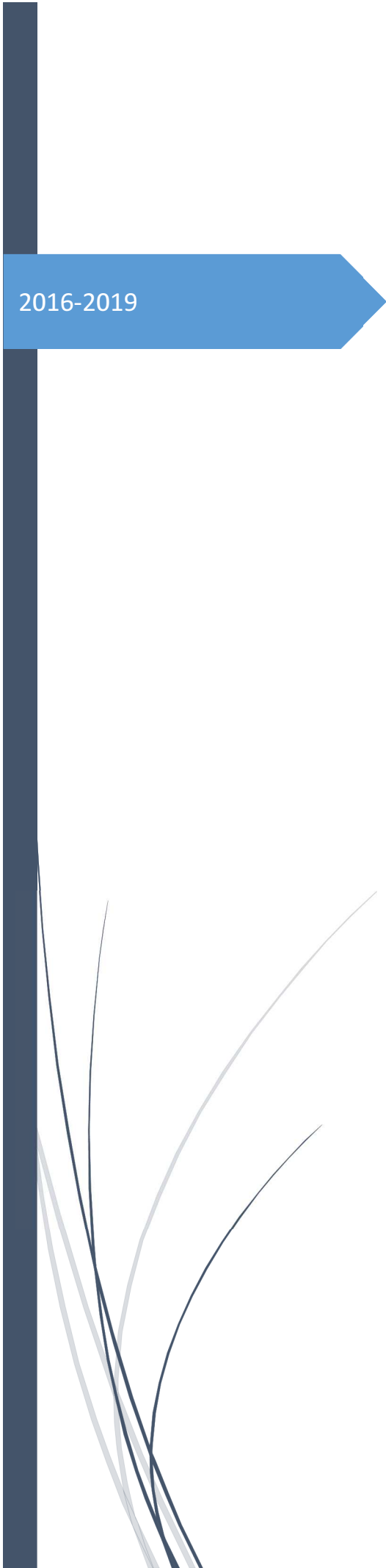
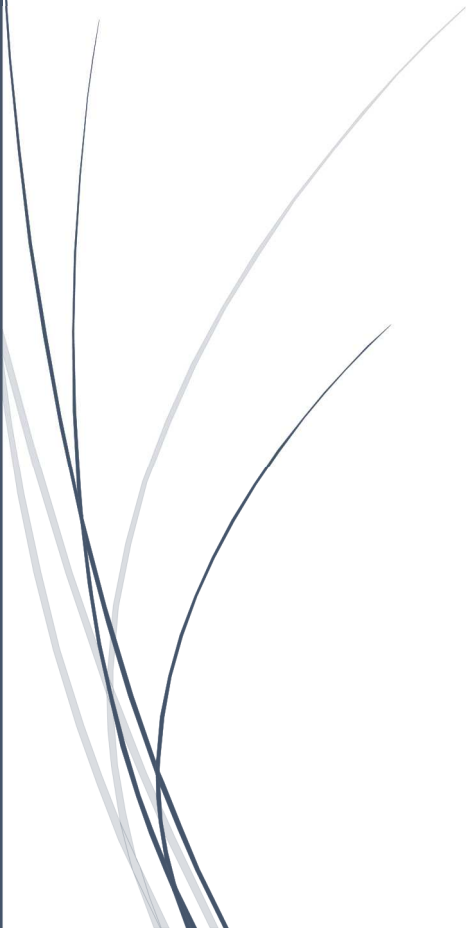


A dark blue vertical bar runs down the left side of the page. A blue arrow points to the right from the bar, containing the text '2016-2019'.

2016-2019

Skötselplan

En teknisk beskrivning av funktioner och
frekvenser av utemiljöns
skötselprodukter

Several thin, dark blue wavy lines originate from the bottom left corner and curve upwards and to the right, creating a sense of movement or growth.

Innehållsförteckning

Skötselplan	2
T1.1 Vegetationsytor	3
T1.11 Gräsytor	4
T1.112 Bruksgräsmattor och högvuxet gräs.....	4
T1.12 Träd, buskar, häckar och rabatter	5
T1.121 Träd.....	5
T1.122 Buskar	7
T1.1222 Klippta häckar	7
T1.1223 Bruksbuskage.....	8
T1.123 Rosor.....	8
T1.124 Klätterväxter.....	9
T1.125 Perenner	9
T1.1253 Lökväxter	10
T1.126 Utplanteringsväxter.....	10
T1.2 Markbeläggningar	11
T1.21 Ytor av sten, tegel, betongplattor, grusade ytor och asfalt	12
T1.23 Ytor med träbeläggning.....	12
T1.3 Fast utrustning på tomtmark.....	13
T1.31 Inhägnader och inpasseringsanordningar	13
T1.32 Lek- och idrottsutrustning	13
T1.38 Diverse fast utrustning på tomtmark	14
T1.41 Utemöbler	15
T1.81 Utrymmen för avfallshantering (miljöstationer).....	15
T1.83 Uteplatser	15

Skötselplan

Gäller endast för entreprenadtiden 2016-2019

Skötselplanen ger en kortfattad teknisk beskrivning av de funktionskrav och frekvenser på åtgärder som ställs på utemiljöns olika beståndsdelar (skötselprodukter). Den ger också en bra bild över vad och vilka ytor som är viktigt att sköta och kontrollera (tillsyn) samt de huvudsakliga arbetsuppgifterna inom utemiljön.

Målet med en skötselplanen är att beskriva en tydlig och mätbar målbild för alla parter. Skötselplanen är ett viktigt styrverktyg för både beställaren och entreprenören. Syftet med en teknisk beskrivning är att den ger en samsyn på ställda funktioner och krav.

Kvalitetsarbetet innebär att entreprenören gör rätt insatser vid rätt tid och använder rätt material. Därför behövs både en tidplan och åtgärdsbeskrivning (dagbok) för att kunna följa upp kontrollera att det motsvarar bostadsrättsföreningens kravbild. Därför behövs en gemensam målbild och ett gemensamt språk. I den här entreprenaden används AFF koder och SABOS kravställan på utemiljön. AFF-systemet är ett verktyg för både upphandling och produktionsstyrning av fastighetsförvaltning av den yttre miljön. Fastighetsägaren har ett övergripande ansvar för utemiljön, att den uppfyller sociala, estetiska och ekonomiska hållbara mål för de boende.

De åtgärder (aktiviteter) som eftersträvas i skötselplanen ska även läggas in en produktionsplan för året. Det kan vara en enkel årstidsplan med dagbok eller liknande. Den ska vara lätt att läsa och kontrollera och följa upp för alla parter. I uppdraget ingår även tillsyn, vilket innebär att fel och brister ska rapporteras in omgående och åtgärdas efter avrop från Brf Skogshöjden. Dessa uppdrag sker alltid skriftligt.

Under entreprenadtiden kommer fyra arbetsmoment att styra arbetet med utemiljön: planering, genomförande, uppföljning och förbättring av bostadsrättsföreningens yttre miljö. För att nå uppsatta mål krävs att båda parter gör sin kvalitetssäkring och arbetar systematiskt med egenkontrollen. Se fig. 1.

Figur 1. Kvalitetssäkring i produktion

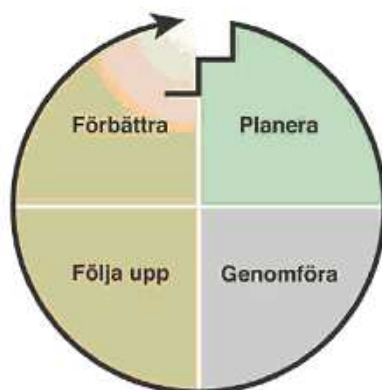


Bild 2: Arbetet med egenkontroll ska utföras systematiskt och med fokus på att ha kontroll över verksamheten ur miljösynpunkt och förbättra kontrollen. Arbetet kan liknas vid de metoder som används i frivilliga miljöledningssystem.

T1.1

Vegetationsytor

Förvaltningsobjekt

Gräsytor, träd, buskar, häckar och rabatter med perenner & lökar och urnor

Funktionskrav

Gräsytor, träd, buskar, häckar, lökplanteringar och rabattytor med perenner samt annat växtmaterial som finns i urnor samt inklusive omgivande markytor skall skötas så att de ger ett välvårdat intryck och för arten estetiskt uttryck. Utemiljön ska ha en välfungerande funktion och livskraft (vitalitet).

Vissna växter, löv, mindre kvistar och annat organiskt material skall i möjligaste mån lämnas kvar i buskage och på andra lämpliga grönytor om det inte innebär olägenheter eller förfulande för området. Löv ska mulchas och blåsas i den mån det går innan det tas upp.

Skötsel och underhåll ska ske på ett miljövänligt sätt, vilket innebär att t ex bränsle till motordrivna redskap och maskiner ska ha miljöklassning typ Aspen eller liknande. Maskiner får inte stå på tomgång osv, Eldrivna maskiner är att föredra. Gamla maskiner och dåligt underhållna redskap med höga utsläpp bör inte användas överhuvudtaget.

Grönt avfall ska sorteras från vanlig sopor och bör inte blandas ihop. Vid stora mängder grönt avfall, så ska detta köras till återvinning hos kommun eller annan aktör. Samtliga ytor ska hållas ren från skräp och sopor. I samband med renhållning görs även tillsyn av områdena.

Samtliga förvaltningsobjekt ska föras in i produktionsplan (årstidsplan). Se fi. g. 2.

Skötsel

Vårstädning ska vara avslutad senast den 30 april och höststädning ska vara avslutad senast den 15 november. Vår- och höststädning innebär att samtliga ytor renhålls från bl. a vintergrus, skräp, löv och andra främmande föremål. Slamsugning och tillsyn ska ske i samtliga brunnar inför grönytesäsongen innan den 1 april. Detsamma gäller för höststädningen där en tillsyn krävs innan höstregnen. Brunnar ska hållas rena och öppna från löv och jord, så att dag- och gatuvatten rinner fritt. Renhållning görs regelbundet, 1 gg/veckan.

Jordanalys genomförs 1 gång per tredje år. Utifrån analys och görs erforderliga insatser som t ex gödsling och annan jordförbättring mot särskild ersättning. Första provet tas under september 2016. Detta görs i samråd med B.

Figur 2. Produktionsplan - årstidsplan

T1.11 Gräsytor

Förvaltningsobjekt

Bruksgräsmattor och högvuxna gräsytor.

Funktionskrav

Samtliga gräsytor ska uppfattas friska, hela och gröna. De ska vara fria från störande ogräs och andra främmande föremål. Gräset får inte ha torra eller döda fläckar eller andra skador.

Gräsyterna ska uppleva jämna och fina.

Gräsets längd skall vara mellan 40 mm och 100 mm för brusgräsyterna.

Klippschema bör utfärdas för gräsyterna.

Skötsel

Ytor med gräs renhålls, blåses eller krattas varje vår och höst så att gammalt gräs, löv, kvistar, grenar, stenar och skräp avlägsnas. Olika håligheter fylls i efter avrop. Detsamma gäller för sådd och lagning av större ytor.

Gräset ska klippas med slipade knivar och balanserade klippdäck. Knivarna ska kontinuerligt kontrolleras för att få bästa klippresultatet. Klippningen sker enligt funktionskravet.

Första klippningen på våren dröjer tills gräset uppnår en höjd på max 100 mm.

T1.112 Bruksgräsmattor och högvuxet gräs

Skötsel

Klippning skall utföras minst 18 -20 gånger per år och uppfylla funktionskraven för bruksgräs.

Putsning kring hinder skall utföras efter var 4:e klippning.

Avklippt gräs kan ligga kvar förutsatt att inga synliga ansamlingar uppstår. Inga grässträngar får ligga kvar eller högar på gräsyterna. Gräsklipp får inte förekomma på hårda ytor utan ska blåsa rena.

Vattning ska ske om det är långvarig torka i samråd med B.

Klippning på hösten innebär mulchning av löv. Löven klipps så att det inte bildas mattor på gräsmattorna. De två till tre sista säsongsklippningar görs som mulchning.

Gödsling sker med en giva NPK på senvåren och försommaren innan Midsommar enligt bruksanvisning från tillverkaren. Denna materialkostnad betalas av B.

Extra sådd av gräs ska göras på ytor som har fått skador, fått ny jord eller där gräset har blivit slitet eller försvunnit.

Högvuxet gräs kan förekomma på vissa anvisade platser. Dessa ytor klipps efter ett annat klippschema. Första klippningen sker efter Midsommar när blomster har blommat ut. Ytan klipps sedan regelbundet fram till senhösten/vintern. Högvuxet gräs gynnar den biologiska mångfalden.

Felavhjälpande underhåll

Skadade, sjuka och döda partier i gräsmattan lagas och kompletteras. Sådd, dress och luftning samt extra gödsling sker mot särskild ersättning efter samråd med B. Dessa insatser regleras sedan i underhållsplanen.

Planerat underhåll och övriga investeringar på gräsytor återfinns i underhållsplanen.

T1.12 Träd, buskar, häckar och rabatter

Förvaltningsobjekt

Träd, buskar, rabattrosor, klätterväxter, perenner och utplanteringsväxter.

Funktionskrav

Växter med omgivande vegetationsytor sköts så att växterna förblir i god kondition, blommar och utvecklas normalt för sin art. Ger fin karaktär och estetiskt uttryck för området. Växterna ska vara placerade på rätt ställe, vilket innebär att ståndort bör vara rätt för arten. Ett stort träd kan t ex behöva en stor jordvolym och luftutrymme för sin krona att utvecklas i. Skuggväxter bör stå i skuggiga områden och solälskande växter på soliga platser. Omplantering och tilläggsplanering bör ske på hösten/vintern och/eller innan vegetationen startar på våren. Detta gäller inte för utplanteringsväxter som bör ha ett blomsterschema.

Skötsel

Växterna beskärs så att framkomligheten och säkerhet upprätthålls på bil-, gång- och cykelvägar samt intill fasader. Speciellt viktigt är att upprätthålla siktlinjerna och rätt trafikhöjd.

Överhäng beskärs under sommartiden (JAS) för att öka trygghet och framkomlighet för de boende. Detsamma gäller för växter som tar över planteringarna.

Formklippning av träd och häckar sker på senhösten och/eller vinter i samråd med B.

Ytorna ogrärensas minst 5-6 gånger per år. Det är viktigt att starta arbete med ogräskontrollen tidigt på säsongen, när ogräset har ca 4-6 blad (2 karaktärsblad). SABOs 14 minuters metod är att föredra. Det betyder att ogräset stressas i ett tidigt stadium med rätt insatser och drar sig tillbaka under sensommaren.

Gödsling sker på våren med organiskt material typ kompost och koskit samt NPK.

Vattning sker vid långvarig torka och i samråd med B. Vattenpåsar typ Treegator används för nyplanterade träd. Dessa monteras ut på våren och tas in på hösten. Säckarna fylls regelbundet, minst vart 14:e dag.

Avklippt växtmaterial hopsamlas, mulchas och komposteras inom fastighetsområdet om inte avfallet är omfattande och måste transporteras bort.

Felavhjälpande underhåll

Växter kompletteras mot särskild ersättning efter samråd med B. Döda träd och andra växter tas bort omgående om de inte fyller en funktion eller skapar otrygghet i området. Felaktiga planteringar klipps ner helt eller tas bort efter samråd med B.

Dessa åtgärder är ÄTA arbeten och måste föras in i underhållsplanen.

T1.121 Träd

Förvaltningsobjekt

Friväxande park- och prydnadsträd, fruktträd, gatuträd och formklippta träd inklusive vegetationsytor, trädbrunnar, trädgaller och trädstöd.

Funktionskrav

Träd med omgivande vegetationsytor sköts så att de förblir i god kondition och utvecklas normalt för sort och art samt uppvisar god tillväxt med rätt skottbildning, blomning och välutvecklat bladverk. Träd som står i hårdgjorda ytor intill parkeringsplatser eller liknanden bör alltid erhållas med vattenpåsar under vegetationsperioden, april-sept. Vattning ska ske regelbundet för att minska torkskador. Detsamma gäller för nyplanterade träd under hela

etableringstiden. Regelbunden av näring görs i vattenpåsarna och enligt tillverkarens rekommendationer.

Trädstöd ska tas bort om träden är etablerade. Dessa får inte stå kvar. Stöd som står löst ska förankras. Trädbrunnar och galler ska hållas rena från skräp, så att det kan ske ett luftutbyte för rötterna.

Siktbeskrning ska ske regelbundet under året, dock inte när det är savstigning på våren.

Stam- och rotskott bör inte finnas på träden. Skadade träd ska rapporteras in direkt och åtgärdas samt dokumenteras med bild i samråd med B.

Skötsel

Trädbeskrning skall utföras av person med yrkesbevis i beskrning och trädvård eller motsvarande kompetens samt även kunskap om säkerhetskraven i trafikmiljö. Det är viktigt med måttlig till försiktig beskrning. Stora insatser ska föras in i en trädvårdsplan och i samråd med B.

Vattning bör ske från april-oktober med hjälp av vattenpåsar och tillskott av små doser gödsel. Stora träd bör omges med två påsar. Påsar fylls regelbundet, minst vart 14:e dag.

Träd i ytor med gräs skyddas mot gräsklippare/trimmer genom att ytan hålls öppen med jord, mulch eller plantering runt stammen. Om insatser krävs för att skapa speglar (gropar) runt träden, så görs detta mot avrop från B.

Träd intill trafikerade ytor stammas upp till en höjd av minst 2 m eller mer.

Uppbindningar kontrolleras och justeras minst 2 gånger per år de första två åren på den nya växtplatsen. Därefter avlägsnas uppbindnings-anordningen om trädet är etablerat.

Stam- och rotskott avlägsnas 2 gånger per år.

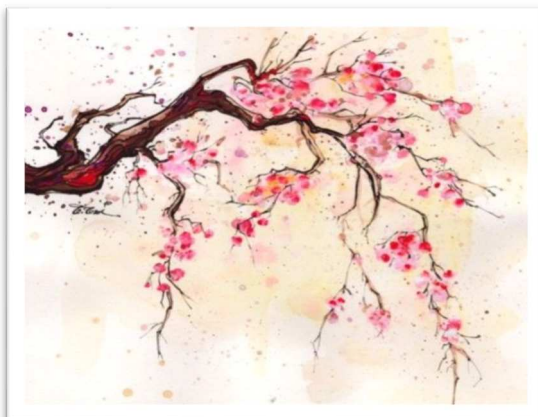
Beskrning av träd skall utföras efter samråd med B under hösten/vintern om inte arten kräver vår och sommarbeskrning.

Formbeskrning skall utföras vart annat till vart tredje år. Denna åtgärd ska in i underhållsplanen och görs mot avrop från B.

Träd som formklippas och har uppnått slutlig storlek och form skärs tillbaka till föregående års beskrning för att bibehålla form och utseende. Denna åtgärd görs på avrop från B och med särskild ersättning.

Trädkupor (speglar) ska hållas rena från ogräs. Ogrärensning minst 5-6 ggr/år.

Felavhjälpande underhåll



Träd som uppvisar dålig kondition och som utgör en säkerhetsrisk ska tas bort. Denna åtgärd görs mot ersättning och i samråd med B.

Träd som behöver flyttas eller annan större åtgärd för att komma i kondition görs på avrop från B i samråd med en konsult eller liknande.

Skador åtgärdas omgående och i samråd med B. Åtgärder ska dokumenteras i en trädplan.

T1.122 Buskar

Förvaltningsobjekt

Prydnadsbuskar (solitärer), bärbuskar, klippta häckar och bruksbuskage.

Funktionskrav

Buskar med omgivande vegetationsytor sköts så att de förblir i god kondition, blommar och utvecklas normalt, upplevs friska och ger ett estetiskt värde på fastighetsområdet. Prydnadsbuskar ska ge ett karaktäristiska uttryck och får inte konkurreras ut av övrigt buskage. Häckar ska vara täta och sammanhängande. Hålla en fin form. Buskage ska ge homogent och sammanhängande uttryck i området. Det får inte förekomma främmande arter som har frösått sig i planteringen, som t ex skogslönn, asp och ask.

Gödsling ska ske på våren med organiskt material. Under sommaren fungerar även gräsklipp som en extra N-giva. På hösten används mulch som löv, kvistar och torv.

Skötsel

Mekanisk bekämpning av ogräs, sly, vildskott och rotskott skall göras 5-6 gånger per år

Buskar beskärs lätt varje år, så att artens/sortens naturliga karaktär bevaras med syfte att successivt föryngra buskarna för att slippa en radikal föryngringsbeskrning.

Döda och skadade grenar tas bort kontinuerligt under växtsäsongen. Föryngringsbeskrning skall utföras efter samråd med B mot särskild ersättning och rapporter in underhållsplanen.

Organiskt material påförs på våren och hösten med minst 5-10 cm. Detta ska luckras ner i jorden. Material och åtgärd betalas extra från beställaren.

Felavhjälpande underhåll

Buskar och buskage som skymmer och skapar otrygga zoner ska beskäras i samråd med B och åtgärd betalas löpande efter samråd med B. Detsamma gäller för döda och sjuka buskar. Underhållsbeskrning görs enligt beskrivna åtgärder i underhållsplanen.

T1.1222 Klippta häckar

Förvaltningsobjekt

Klippta häckar och friväxande häckar.

Funktionskrav

Häckar ska ha en rumsskapande karaktär. De ska vara friska, täta och ge ett estetiskt och funktionellt uttryck. Formklippta häckar ska en form som ger rätt ljusinsläpp. Friväxande häckar ska hålla en tät och fin form.

Gödsling ska ske med organiskt material.

Skötsel

Mekanisk bekämpning av ogräs, sly, vildskott och rotskott skall göras 1 gång per år. Det från inte finnas störande ogräs eller rotagräs i rabattyterna.

Häckar klipps varje år före midsommar och formklipps till vintern. Därefter kan även extra putsbeskrning göras i augusti efter samråd med B.

Häckar som uppnått slutlig storlek och formbeskärs till föregående års beskrning med rätt lutning inåt för få rätt mängd ljus. Detta sker för att bibehålla form och utseende i tillväxtperioden framöver. Vinterbeskrningen skall utföras efter samråd med B mot särskild ersättning. Åtgärd ska noteras i underhållsplanen.

Döda växter tas bort.

Gödsling sker på våren med organiskt material. Lämpligt är koskit, kompost och mull. Pålägg görs med ca 5-10 cm. Material betalas extra från B.

Felavhjälpande underhåll

Döda och sjuka häckpartier ersätts mot nya efter samråd med B.

T1.1223 Bruksbuskage

Förvaltningsobjekt

Bruksbuskage gäller för alla sorter buskar som finns i stora mängder och skapar rumskänsla och kantzoner samt avgränsningar.

Funktionskrav

Bruksbuskaget ska upplevas rumsbildande och estetiskt. Ge friskt och funktionellt uttryck. Det får inte innehålla luckor eller andra främmande inslag som stör helheten. Buskaget får inte skapa otrygga zoner. Buskaget ska även blomma och ge frukt om arten är sådan.

Gödsling ska göras varje år med organiskt material och mulch på hösten.

Skötsel

Mekanisk bekämpning av ogräs, sly, vildskott och rotskott skall göras 1 gång per år.

Buskar beskärs lätt 1 gång per år så att artens/sortens naturliga karaktär bevaras med syfte att successivt förnygra buskarna för att slippa en radikal förnygringsbeskrning för hela ytan.

Döda och skadade grenar tas bort 1 gång per år.

Förnygringsbeskrning skall utföras efter samråd med B mot särskild ersättning. Denna åtgärd tas upp i underhållsplanen.

Gödsling sker med organiskt material såsom koskit, kompost och mull med ca 5-10 cm. Material betalas av B.

Felavhjälpande underhåll

Buskar som är sjuka, skadade och döda i buskaget tas bort i samråd med B.

T1.123 Rosor

Förvaltningsobjekt

Olika typer av rosor som t ex busk-, klätter-och rabattrosor

Funktionskrav

Rosorna ska upplevas friska och fina för sin sort. Ha för arten rätt växtsätt och god blomning. Det får inte finnas störande inslag av ogräs. Vattning och gödsling bör ske varje år på våren och under säsongen.

Skötsel

Rosorna beskärs varje vår. Det ska finnas tre huvudgrenar som sparas. Snitten läggs över utåtriktade knoppar "ögon".

Mekanisk bekämpning av ogräs skall utföras 5-6 gånger per år.

Sommarbeskrning skall utföras 2 gånger per år. Utblommade blomställningar och eventuella vildskott skärs bort.

Gödsling görs på våren med organiskt material som kompost, koskit och mull med ca 5-10 cm. Material betalas av B.

Felavhjälpande underhåll

Döda, skadade och sjuka rosor tas bort i samråd med B. Detsamma gäller för blad av sjuka växter. Denna åtgärd bör noteras i underhållsplanen.

T1.124 Klätterväxter

Förvaltningsobjekt

Olika typer av klängväxter som klättrar och behöver stöd. T ex klematis, kaprifol, vildvin, björnbär, vindruvor och kiwi mm.

Funktionskrav

Klätterväxterna ska ha en estetiskt och funktionellt uttryck. Visa på friskhet och sundhet i blomning, fruktsättning och bladverk.

Skötsel

Underhållsbekärning skall utföras årligen. Döda, skadade och sjuka rankor och grenar skärs bort. De arter som inte är självklättrande binds in mot sitt underlag.

Klätterväxter på fasader begränsas genom beskärning i anslutning till fönster, taksprång etc.

Mekanisk bekämpning av ogräs skall utföras 5 gånger per år. Vattning sker vid långvarig torka eller under nyplantering samt vid lagningar

Gödsling sker två gånger per år. På våren med koskit, kompost och mull och på hösten med mulch som löv och torvmull. Material betalas av B.

Felavhjälpande underhåll

Död, sjuka och skadade plantor tas bort ersätts i samråd med B.

T1.125 Perenner

Förvaltningsobjekt

Fleråriga örtartade växter som vissnar ner på hösten/vintern. Perenner har olika ståndortskrav och grupperas in efter olika kriterier. T ex marktäckande perenner, högväxande och blommande perenner mm.

Funktionskrav

Perenna växter med omgivande vegetationsytor sköts så att de förblir i god kondition, blommar fint och utvecklas normalt för arten. Blommande perenner ska uppvisa friskhet och bladverken ska se friska och fina ut.

Störande ogräs och rotoogräs får inte förekomma på ytorna.

Vattning ska ske vid torka och alltid vid nyplantering.

Gödsling görs med organiska material på vår och höst.

Skötsel

Mekanisk bekämpning av ogräs skall utföras 3 gånger per år eller mer.

Putsning skall utföras 1 gång per månad. Döda och utblommade växtdelar tas bort.

Gödsling ska göras 1 gång per år med organiskt material som koskit, kompost och mull med 5-10 cm. Löv ska blåsas in på hösten tillsammans med torvmull och täcka perennerna.

Perenner klipps ner på våren.

Vattning sker alltid vid torka.

Döda och skadade plantor tas bort.

Delning av perenner görs på våren och hösten.

Felavhjälpande underhåll

Döda, skadade och sjuka perenner byts ut i samråd med B. Material betalas av B. Stora skador som blir åtgärdade ska rapporteras in i underhållsplanen.

T1.1253 Lökväxter

Förvaltningsobjekt

Vår- och höstblommande lökväxter. Olika typer av lökväxter som t ex Scilla, Crocus, Tulpan, Tidlösa mm.

Funktionskrav

Lökväxter ska uppfattas som frisk och estetiska. De ska skapa attraktiva ytor tidigt eller sent på vår och höst. Blommor och bladverk ska vara i god tillväxt under säsongen.

Gödsling av lök görs vid blomning varje år på våren.

Skötsel

Ogräsrrensning sker under vegetationsperioden med 3-5 insatser. Detta gäller för lök i rabattytor.

Gödsling görs med granulat (NPK) och blodmjöl när lökväxten blommar, tidigt på säsongen.

Vattning sker om våren är torr och marken är frusen.

Lökväxter som har vissnat ner bör klippas bort.

Felavhjälpande underhåll

Lökar som har försvunnit ersätts mot nya på hösten. Denna åtgärd görs i samråd med B. Nya lökar ska planteras senast i v 40.

T1.126 Utplanteringsväxter

Förvaltningsobjekt

Vår-, sommar- och höstblommor i rabatter, blomlådor och urnor.

Funktionskrav

Utplanteringsväxterna har till uppgift att pryda och försköna. Det innebär att planteringsytorna måste se fina, friska och estetiska ut.

Döda och skadade växter tas bort.

Gödsling görs regelbundet för att tillgodose en bra tillväxt och blomning under säsongen.

Skötsel

Bevattning och puts skall utföras 1-3 gånger per vecka under hela växtperioden.

Urnorna/lådorna placeras ut och fylls med ny blomjord av typ U-jord senast 1 april.

Planteringar skall utföras 3 gånger enligt ett schema per år i samråd med B.

Mekanisk bekämpning av ogräs skall utföras vid varje puts- och bevattningstillfälle.

Gödsling skall utföras i samband med bevattning med NPK (fullgödselmedel) eller specialgödselmedel för utplanteringsväxter per m².

Uppbindning av stora blommor.

Urnorna/lådorna töms och tas in för vinterförvaring senast 31 december. Döda, skadade och sjuka plantor tas bort.

Felavhjälpande underhåll

Byte av utplanteringsväxter sker i samråd med B. Denna insats är ett ÄTA-arbete betalas av B.

T1.2 Markbeläggningar

Förvaltningsobjekt

T ex 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,

Utvändiga parkeringsdäck redovisas här. Invändiga ytor i parkeringshus redovisas under T3.25, TEKNIK 99.

Funktionskrav

Kontraktsarbetena ska utföras så att säker och bekväm förflyttning kan ske på vägar och övriga hårdgjorda ytor. Skador rapporteras omgående till B.

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

Ytorna ska vara hela, rena och säkra.

Klotter och annan skadegörelse åtgärdas omgående.

Skötsel och underhåll ska ske på ett miljövänligt sätt.

Ogräskontroll måste ske, så att det inte finns störande inslag av ogräs på markbeläggningarna.

Skötsel

Renhållning

Ytor renhålls 1 gång per vecka under månaderna 1 mars t o m 31 december samt när det är barmark under vintermånaderna.

Övriga tider, d.v.s. när det snöar, då renhålls ytorna 2 gånger per månad eller mer sällan om det ligger ett snötäcke.

Felavhjälpande underhåll

Fel dokumenteras med foto och avrapporteras när säsongen för vinterväghållning är över.

Åtgärder betalas av E om fel åligger där i annat fall betalas skadorna av B.

T1.21 Ytor av sten, tegel, betongplattor, grusade ytor och asfalt

Förvaltningsobjekt

T ex vägar och andra ytor belagda med sten, tegel, betongplattor eller asfalt inklusive kantstöd, såsom körvägar, gång- och cykelvägar, parkeringsplatser, sportplaner och uteplatser samt lekplatser.

Funktionskrav

Samtliga ytor ska hållas rena från skräp, hinder och andra föremål.

Grusade ytor ska vara jämnt justerade och täckta med grus, så att rätt nivå på slitlager erhålls (3-5 cm). Sladdning/harvning eller luckring skall utföras 2 gånger per år på grus och sandytor.

Ytor renhålls och gammalt gräs och mossor tas bort varje vår, senast den 31 maj.

Asfaltsytor och kantstenar ska vara hela och rena.

Samtliga ytor ska renhållas och hållas fria från skräp och sopor.

Skötsel

Asfaltytor och betongplattytter maskinsopas 3 gånger varje vår (en grov och en fin), varvid också manuell framsopning skall utföras vid finsopningen. Inget halkstopp får vara kvar på ytorna efter vårstädningen.

Ogrärensning ska ske på samtliga ytor minst 2 ggr per år. Första insatsen ska vara klar 31 maj.

Felavhjälpande underhåll

Skadade markytter och fel i beläggningar ska dokumenteras och rapporteras in till B. Åtgärds beställs extra som ÅTA. Pothålls och andra tjälskador åtgärdas under våren i samråd med B.

T1.23 Ytor med träbeläggning

Förvaltningsobjekt

T ex ytor med träbeläggning inklusive kantstöd, såsom terrasser, altaner och uteplatser.

Funktionskrav

Ytor med träbeläggning ska skötas och underhållas så att den fungerar på avsett sätt, är rengjord och inte har några defekter som kan orsaka skador för de boende. Träbeläggningar ska skötas så att de ger ett estetiskt värde för fastigheten.

Används ytan för passage ska den snöröjas och halkbekämpas. Men ej med sand då detta förstör.

Skötsel

Ytor rengörs vår och höst med sopa eller annat biologiskt material. Vissa ytor kan högtryckstvättas.

Oljade träytter inoljas varje vår.

Tillsyn och renhållning görs regelbundet.

Felavhjälpande underhåll

Fel rapporteras in omgående och repareras i samråd med B. Samtliga fel och brister ska fotograferas och dateras.

T1.3 Fast utrustning på tomtmark

Förvaltningsobjekt

T ex inhägnader, inpasseringsanordningar, lek- och idrottsutrustning, utrustning för bilparkeringsplatser och vattenbassänger.

Funktionskrav

Fast utrustning på tomtmark ska skötas och underhållas så att den fungerar på avsett sätt, är rengjord och inte har några defekter som kan orsaka skador. Färg och funktion ska uppfyllas genom en regelbunden tillsyn och rapportering.

Felavhjälpande underhåll

Stolpar för fast utrustning på tomtmark kontrolleras och riktas varje vår mot särskild ersättning. Utrustning ska fylla myndighetskraven och åtgärdas skyndsamt.

T1.31 Inhägnader och inpasseringsanordningar

Förvaltningsobjekt

T ex staket, plank, spaljéer, räcken, murar, trafiksuggor, grindar och bommar inklusive motorer och manöveranordningar.

Kodlås, passerkontroll och grindtelefon redovisas under T6, TEKNIK 99.

Funktionskrav

Kontraktarbetena ska utföras så att olovlig inpassering inte möjliggörs genom brister i inhägnader eller inpasseringsanordningar. Inhägnader och inpasseringsanordningar ska vara hela och rena. Funktionen ska upprätthållas och tillsyn göras regelbundet.

Skötsel

Staket, räcken, grindar och bommar rengörs 1 gång per år.

Lås och gångjärn på grindar och bommar funktionskontrolleras, smörjs och justeras 2 gånger per år eller oftare om behov uppstår.

Inpasseringsanordningar funktionskontrolleras och justeras 2 gånger per år eller oftare om det blir hinder.

Felavhjälpande underhåll

Felavhjälpande underhåll skall utföras omgående mot särskild ersättning då säkerhetsrisk föreligger. Vid större insatsbehov kontaktas B innan åtgärd utförs.

T1.32 Lek- och idrottsutrustning

Förvaltningsobjekt

T ex sandlådor och lekutrustning på tomtmark, idrottsutrustningar för fotboll, tennis och basketball.

Funktionskrav

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

Tillsyn

Ange om tillsyn av lekplatser av säkerhetsskäl skall göras med frekvens i enlighet med reglerna i SS-EN 1176-7.

Tillsyn av lekplatser och lekplatsutrustning skall göras 1 gång per vecka och rapporteras skriftligt.

Skötsel

Ange om skötsel av lekplatser av säkerhetsskäl skall göras enlighet med reglerna i SS-EN 1176-7.

Säkerhetskontroll av lekplatser och lekplatsutrustning skall göras 1 gång per år av certifierad besiktningsman. Funktionsbesiktningar ska göra varje kvartal av grundutbildad personal. Tillsyn görs varje vecka eller varje dag.

Den årliga besiktningen av samtliga lekytor och lekplatsutrustningar skall göras av en person med fackkunskaper om regler i SS-EN 1176.

Vid månadsvis kontroll skall stabilitet samt funktion kontrolleras.

Följande skötselåtgärder skall utföras till omfattning och frekvens enligt tillverkarens anvisningar dock minst 1 gång per vecka.

- renhållning
- rengöring
- efterdragning av infästningar/fästelement
- påfyllning av stötdämpande underlag enligt kraven i SS-EN 1176 till minst 500 mm
- smörjning av länkopplingar
- påfyllning av sand av bakbar typ i sandlådor
- sand på lekplatser fräses, sorteras eller byts ut.

Felavhjälpande underhåll

Felavhjälpande underhåll skall utföras omgående och rapporteras till B och mot särskild ersättning.

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

T1.38 Diverse fast utrustning på tomtmark

Förvaltningsobjekt

T ex stolpar, skyltar på tomtmark och fasader, papperskorgar, askkoppar, flaggor, flaggstänger, utrustning för cykelparkering, pisk/ torkställningar och konstverk mm.

Funktionskrav

Papperskorgar och askkoppar töms innan de blir överfulla och vållar olägenhet i området. Stolpar, flaggstänger och övrig utrustning ska hållas rena från klotter och orenheter.

Skötsel

Utrustning rengörs varje vår, vid två tillfällen i samband med de årliga städdagarna. Skyltar hålls rena från klotter och snö.

Papperskorgar och askfat töms varje vecka och rengörs minst 1 gång per år.

Stolpar riktas.

Felavhjälpande underhåll

Skador och fel rapporters in till B. Ersättning av utrustning sker i samråd med B.

T1.41 Utemöbler

Förvaltningsobjekt

Fast monterade eller lösa utemöbler.

Skötsel

Lösa utemöbler flyttas ut ur förråd på våren och in i förråd på hösten eller täcks om beställaren kräver detta.

Utemöbler rengörs 2 gånger per år och kräver inoljning 1 gång per år.

Felavhjälpande underhåll

Fel och skador rapporters omgående till B.

T1.81 Utrymmen för avfallshantering (miljöstationer)

Förvaltningsobjekt

T ex avfallsbehållare för hushållssopor, grovsopor och återvinningsprodukter med omgivande ytor.

Tillsyn

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

Skötsel

Avfall utanför behållare läggs i behållare i samband med tillsyn.

Omgivande ytor renhålls och rengörs 1 gång per vecka i samband med tillsyn och städ.

Felavhjälpande underhåll

Fel och skador rapporters omgående till B.

T1.83 Uteplatser

Förvaltningsobjekt

T ex uteplatser, terrasser och altaner i marknivå.

Tillsyn

På gemensamma uteplatser skall tillsyn göras 1 gång per vecka under tiden 1 april–15 november.

Skötsel

Ogräsbekämpning skall utföras 5-6 gånger per år under tiden april–september

Renhållning skall utföras 1 gång per vecka i samband med tillsyn.

Altaner, uteplatser och terrasser tvättas på våren och minst en gång per år. Hela

Beläggningarna ska uppfattas som hela och rena.

Felavhjälpande underhåll

Fel och skador rapporters omgående till B och dokumenteras.