

Ansvarsfördelning

Här kan ni läsa om vilka åtaganden Adapteo har
– och vilka delar ni själva ansvarar för.



Adapteos åtaganden

PLANERAT UNDERHÅLL

Obligatorisk ventilationskontroll

Vi utför OVK (obligatorisk ventilationskontroll) enligt fastställda myndighetskrav. Protokoll skickas till tillsynsmyndigheten i er kommun vanligtvis kallad byggnadsnämnden.

Helårsservice

Vi ser över den flexibla byggnaden enligt fastställda rutiner, samt utför en ventilationsservice en gång per år.

8-årsbesiktning

En extra fördjupad översyn för att förebygga problem samt för att säkerhetsställa enheternas skick och status. På denna besiktning fångar vi upp brister och gör bedömningar för framtida förbättringar som ex fasadmålning, uppgradering av belysning, radiatorer och liknande.

Plattformshissar

Vi ombesörjer besiktning av plattformshissar enligt gällande regler. Vi utför även service- och funktionskontroll.

FELANMÄLAN/KUNDSUPPORT

Akuta fel

Vi påbörjar hanteringen av akuta fel och brister på anmälda ärenden inom 12 timmar. Exempel på akuta fel:

- Strömlöst i byggnaden
- Icke-fungerande ventilation
- Vattenläckage

Mindre akuta fel

Vi påbörjar hanteringen av mindre akuta fel och brister inom 24 timmar. Exempel på fel är:

- Fel på invändiga dörrar
- Trasig radiator/element

- Skador på golvmattan
- Fel på markiser eller fönster

Onormalt slitage

Onormalt slitage åtgärdas på kundens bekostnad.

Som onormalt slitage menas till exempel:

- Skadegörelse på eller i byggnaden
- Stopp i avlopp
- Sönderblåsta markiser
- Justering av dörrar och otätheter på grund av sättningar i mark

Gränsdragningslista

A Skötsel utvändigt		Hyresgäst	Adapteo
1	Borttagning av löv i hängrännor och lövfångare	×	
2	Snöröjning och halkbekämpning	×	
3	Halkskydd och kontrastmarkering på trappa och ramp	×	
4	Bekämpning av snö/is på tak och eventuella flamskärmar	×	
5	Beskärning av vegetation vid byggnaderna	×	
B Skötsel invändigt		Hyresgäst	Adapteo
1	Invändig städning av golv, väggar, tak, fönster, inredning	×	
2	Ytbehandling av golv minst en gång/år eller efter behov	×	
3	Rengöring av och runt ventilationsdon samt bakom radiatorer	×	
4	Service och besiktning av brandskyddsutrustning	×	
5	Skadedjur finns i byggnaden	×	
C Bygg		Hyresgäst	Adapteo
1	Justering av dörrar som kärvar eller går trögt	×	
2	Justering av dörrstängare/automatik	×	×
3	Smörjning av lås och gångjärn	×	
4	Trasig grundsockelinklädnad		×
5	Låscylindrar och nycklar <i>Låsen ska vara godkända och klassificerade enligt ert försäkringsbolag</i>	×	
6	Klotter, glaskross, skadegörelse, ovarsamhet	×	
7	Byggnaden har satt sig	×	×
8	Undertak har ramlat ner	×	×
9	Trappräcke trasigt eller saknas, vandalisering	×	

C	Bygg (fortsättning)	Hyresgäst	Adapteo
10	Ombyggnad av planlösning	×	×
11	Det läcker in vatten		×
12	Trappor är slitna och behöver slipas		×
13	Montage av lätt utrustning som tavlor, lampor med mera	×	
14	Montage av större utrustning som vägghängda bokhyllor	×	
15	Utrustning levererad av Adapteo, såsom diskmaskin, spis osv., är trasiga		×
16	Egen utrustning fungerar ej, exempelvis micro, kaffemaskin etc.	×	
17	Trasiga persienner, klämskydd, markiser etc.	×	×
18	Utvändig ommålning av fasader		×
19	Normalt slitage		×
20	Återställning av enheterna till standardutförande	×	

D	EI	Hyresgäst	Adapteo
1	Återställning av automatsäkringar	×	
2	Eventuella test av jordfelsbrytare	×	
3	Återställning av jordfelsbrytare i elcentral	×	
4	Justering av återkommande elfel efter återställning		×
5	Kontroll av hyretagarens elapparater	×	
6	Komplettering av elanläggningen		×
7	Elslutbleck och ellås	×	

E	Belysningsarmaturer	Hyresgäst	Adapteo
1	Byte av lampor, lysrör och tändare	×	
2	Byte av lampor och lysrör i utrymningsskyltar	×	
3	Trasig armatur		×
4	Dragsnöre har gått av (skadegörelse)	×	
5	Omställning av förprogrammerade tider för tändning och släckning	×	

F	Värme	Hyresgäst	Adapteo
1	Justering av temperatur på radiatorn	×	
2	Tider för nattsänkning av värme (mot kostnad)		×
3	Blåser kallt från ventilationen		×

G	Vatten	Hyresgäst	Adapteo
1	Vatten blir inte varmt, kontroll av säkring	×	
2	Varmvattnet tar slut	×	×
3	Inget vatten i systemet, beror på orsaken	×	×
4	Vattenläckage	×	×
5	Se till att värmekabel är på	×	

H	Avlopp	Hyresgäst	Adapteo
1	Stopp i avlopp	×	
2	Spolning fungerar inte i toalett		×
3	Luktar illa från avlopp på grund av torr golvbrunn	×	
4	Rensning av vattenlås och golvbrunnar	×	
5	Blandare eller WC stol läcker		×

I	Ventilation	Hyresgäst	Adapteo
1	Ventilationen har stannat		×
2	Årlig översyn samt byte av filter i ventilationsaggregaten		×
3	Blåser kallt från ventilationen		×
4	Det låter mycket från ventilationen		×
5	Larm från ventilationsaggregat		×
6	Första OVK och injustering vid inflyttning		×
7	Efterföljande OVK-besiktning		×
8	Styrning av ventilation, tider och flöden, på beställning från K		×

J	Hiss	Hyresgäst	Adapteo
1	Kontroll att nödstopp och klämlist ej är intryckt	×	
2	Hiss har stannat och nödstopp är kontrollerad		×
3	Service av hiss		×
4	Besiktning av hiss		×

K	Brand	Hyresgäst	Adapteo
1	Byte av lysrör, lysdioder, tändare i utrymningsskyltar	×	
2	Byte av batterier brandvarnare	×	
3	Kontroll utrymningsdörrar & utrymningstrappor	×	
4	Service och besiktning av brandskyddsutrustning såsom brandsläckare, brandposter, brandvarnare etc.	×	
5	Systematiskt brandskyddsarbete med ex. uppdatering av utrymningsplaner, utrymningsövningar, årliga kontroller	×	

L	Larm	Hyresgäst	Adapteo
1	RWC-larm fungerar inte		×
2	Inbrotts-, brandlarm fungerar inte	×	

M	Data och tele	Hyresgäst	Adapteo
1	Beror på vem som har utfört detta	×	

N	Kök och vitvaror	Hyresgäst	Adapteo
1	Storköks utrustning, rengöring och periodiskt underhåll	×	
2	Avdelningskök och pentryn, rengöring	×	
3	Torkskåp, torktumlare, tvättmaskin rengöring och underhåll	×	
4	Torkskåp, anslutning/dragavlastning till ventilation	×	
5	Konstaterat trasig utrustning/maskiner, normalt slitage		×

Noteringar

B4	Ansvaret ligger på Hyresgäst om detta inte beställts av Adapteo som tillval.
C2	Första månaden efter montaget står Adapteo för injusteringar, efter det är det orsaken som ligger till grund för vems ansvar det är ex om marken satt sig, vem gjorde markarbetet.
C7	Vem har utfört markarbetet.
C8	Vad är orsaken till att det ramlat? Vem har monterat undertaket? Har man belastat bärverket?
C10	När ombyggnation sker efter avtalets början är det den som utför arbetet som ansvarar för fel och brister. Återställningskostnader kan komma och dessa ligger alltid på Hyresgäst.
C17	Beror på om dessa är beställda från början, skadegörelse eller oaktsam hantering eller brukande.
E2	Vem äger utrustningen, Ägare ansvarar.
G2	Är vattenförbrukningen normal, Vad är beställt enligt avtal.
G3	Vart ligger felet i marken eller ledningar fram till byggnaden så oftast Hyresgäst eller den som utfört markarbetet, är felet i modulerna så oftast Adapteo.
G4	Vart läcker det och varför läcker det?
K1	Beror på vem som äger produkten, eller vad som är styrt via hyresavtalet.
K2	Beror på vem som äger produkten, eller vad som är styrt via hyresavtalet.
K4	Beror på vem som äger produkten, eller vad som är styrt via hyresavtalet.
L2	Beror på vem som äger produkten, eller vad som är styrt via hyresavtalet.
M1	Beror på vem som äger produkten, eller vad som är styrt via hyresavtalet.

Adapteo