

Reviderad 2015-02-04

## **Instruktion för drift och skötsel av undercentral Röbäckshus 3**

### **Ansvar**

Drift- och anläggningsansvarig är styrelsen för Röbäckshus 3

### **Drift- och skötselinstruktioner**

I undercentralen finns drift- och skötselinstruktioner för ingående apparater och utrustning.

### **Anläggningsbeskrivning**

I bilaga 1 finns undercentralen med tillhörande apparater och gränssnitt beskrivet.

### **Allmänt**

Instruktionen beskriver de åtgärder som skall utföras i anläggningen för att kvalitetssäkra den löpande driften och optimera temperaturregleringen så att bostäderna och övriga utrymmen erhåller rätt innetemperatur vid en given yttertemperatur.

För den löpande tillsynen och skötseln anlitar föreningen entreprenör.

För den tekniska tillsynen och kontrollen av de enskilda anläggningsdelarna anlitar föreningen tekniker med kompetens inom energiservicesektorn.

### **Säkerhet**

För anläggningen gäller de elektriska säkerhetsföreskrifterna för starkströmsanläggning.

### **Ordningsregler**

Dörren till undercentralen skall hållas låst. Obehöriga äga ej tillträde.

Utrymmet får icke användas till förvaring av ovidkommande matr. och/eller utrustning.

### **Utförande**

Driftjournal skall finnas och förvaras i undercentralen. Där skall besök och alla förändringar noteras.

Rondschemata för vaktmästaren skall upprättas där alla åtgärder skall finnas listade.

Inspektionsrond enligt rondschemata skall utföras varje vecka.

**Fastighetsskötarens arbetsuppgifter**

Tillsyn/åtgärd enligt följande:

Varje vecka

Kontroll av larm och indikeringar, lampprov

Skiftning tvillingpumpar

Kontroll av cirkulationspump P-VVC

Pumpaggregat kontroll, missljud, läckage

Expansionskärl kontroll, läckage, påfyllning vatten vid behov

Tryckhöjningspump radiatorkrets kontroll, läckage

Läckagekontroll allmänt

Vattentryck tappvatten

Avläsning vattenmätare. (rapport till Riksbyggen enligt önskemål)

Avläsning värmeförbrukning (rapport till Riksbyggen enligt önskemål)

Belysning, byte lampor vid behov

Städning och dammtorkning. Dammsugare skall användas.

Tömning av sopsäck vid behov

Avläsning temperatur tillopp inkommande (UE)

” ” retur avgående (UE)

” ” tillopp radiatorer

” ” retur radiatorer

” ” tillopp varmvatten

” ” retur varmvatten

” ” utomhus

Normaltemperatur för varje mätpunkt erhålles genom mätning under en längre tidsperiod. Då

yttertemperaturen är styrande så kommer övriga värden att variera därefter.

Påtaglig avvikelse mellan tillopps- och returvattentemperatur kan indikera att något är fel.

Fel och avvikelser skall omedelbart rapporteras till styrelsen.

**Energiserviceteknikerns arbetsuppgifter**

Enligt serviceavtal med Umeå Energi daterat 2013-01-18

**Reservdelar till anläggningen**

E ombesörjer, i samråd med B, att tillgången på reservdelar säkerställs så att vitala delar kan ersättas inom rimlig tid. Även ordervägar vid fel klarläggs. Här kanske Riksbyggen kan erbjuda föreningarna en samordnad lösning som också kan vara bra för Riksbyggens energienhet när fel inträffar och någon förening söker hjälp.

**Underhåll**

E upprättar varje år, i samråd med B, ett underhållsprogram för de delar i anläggningen som kräver underhållsinsatser och lämnar budgetpris. Vedertagna underhållsprinciper, felstatistik m.m. och erfarenhetsmässiga drifttider skall beaktas vid bedömningen.