

Serviceguide – Hiss och Port

För fastighetsägare och
bostadsrättsföreningar



Den hållbara hiss- och portkoncernen



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD SÄGER REGELVERKET OM SERVICE OCH UNDERHÅLL?	3
DÄRFÖR SKA JAG TECKNA SERVICEAVTAL FÖR HISSEN ELLER PORTEN	4
FÖRDELAR MED SERVICEAVTAL	5

HISS

VÅRT SERVICEKONCEPT FÖR HISSAR	7
VAD HÄNDER VID ETT SERVICEBESÖK?	8
KUNDPORTAL	10
VAD KAN JAG SOM FASTIGHETSÄGARE GÖRA FÖR ATT UNDVIKA DRIFTSTOPP?	11
ÄR DIN HISS SÄKER?	12
FRAMTIDSSÄKRA HISSENS NÖDTELEFON NÄR 2G- OCH 3G-NÄTEN SLÄCKS NER	13
CHECKLISTA FÖR HISSÄGARE	14

PORT

INTERVJU: SERVICEAVTAL ÄR BÄSTA SÄTTET ATT HA KOLL PÅ PORTEN	16
VÅRT SERVICEKONCEPT FÖR PORTAR	17
HAR DU RÄTT PORT TILL DIN VERKSAMHET?	18
VÅRA OLIKA PORTTYPER	19

Välkommen till Motums serviceguide för hissar och portar

Allt du behöver veta om service och förebyggande underhåll på ett ställe!

Syftet med denna handbok är att göra det enklare för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar att vidta åtgärder för att hissen och porten ska fungera bra samt vara säkra att använda. Handboken är tänkt att fungera som en vägledning för fastighetsägare, fastighetsförvaltare och styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar som inte har någon hiss- eller portteknisk bakgrund.

DETTA ÄR MOTUM

Motum-koncernen är Sveriges största oberoende hiss- och portleverantör. Vi erbjuder miljövänliga och flexibla hiss- och portlösningar av högsta kvalitet med öppna system som är enkla att underhålla.

I koncernen ingår Hisscentralen, Hissgruppen, ITK, Motum Hiss Blekinge, Motum Hiss Skåne, Motum Port, Nordisk Hiss, Nordisk Hiss i Värmland, Vinga Hiss, Östgöta Portservice, Roslagens Hiss och Uppsala Lyftservice. Motum finns även i Norge.

Vad säger regelverket om service och underhåll?

Professionell förebyggande skötsel och underhåll av hissar och vissa motordrivna portar är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar (BFS 2011:12).

Det är fastighetsägaren som har ansvaret för att hissen eller porten hålls i gott skick och sköts på ett riktigt sätt. Skötseln ska ske fortlöpande, d.v.s. man kan inte vänta med att kalla på ett skötsel företag tills anläggningen gått sönder och man får heller inte strunta i de skötsel-anvisningar som gäller för den aktuella hissen eller porten. Som fastighetsägare behöver man därför välja ett skötsel företag som kan leva upp till detta ansvar*.

Vid skötsel tillfällen kontrolleras anläggningens funktioner enligt skötselinstruktionen. Skötsel företaget kan aldrig ta över ägaransvaret för hissen eller porten. Det går dock bra att komma överens med skötsel företaget om att de ansvarar för att anläggningen får den tillsyn, skötsel och underhåll som föreskrifterna och säkerheten kräver.

Skulle hissen eller porten börja krångla eller ha belagts med körförbud vid besiktning, är det fastighetsägarens ansvar att den stängs av och denne bär även ansvaret om en olycka skulle inträffa. Fastighetsägaren är alltid skyldig att rapportera olyckor och incidenter till tillsynsmyndigheten, d.v.s. byggnadsnämnden i kommunen.

Med ett serviceavtal hos Motum kan du känna dig trygg i att ha erfaren och kunnig personal som bollplank. Vi jobbar alltid nära kunden för att underlätta för hiss- och portägaren att leva upp till sitt ägaransvar.



Det är fastighetsägarens ansvar att hissen eller porten:

- Hålls i gott skick och sköts på ett riktigt sätt.
- Stängs av om den har belagts med körförbud.
- Besiktigas. Hissar och motordrivna portar ska genomgå en återkommande besiktning varje år för hissar och vartannat år för portar. Besiktningen ska alltid utföras av ett oberoende, auktoriserat besiktningsorgan. Det är fastighetsägarens ansvar att beställa besiktning. Serviceföretaget kan aldrig besiktiga hissar och portar men kan biträda vid besiktning.

* Boverkets allmänna råd anger att det företag eller den organisation som utför eller ansvarar för skötsel och underhåll bör kunna uppvisa rutiner för hur de dokumenterar brister och avvikelser. De ska också journalföra allt utfört underhåll. Elsäkerhetsverkets föreskrifter kräver att den som utför elektriska arbeten ska ha dokumenterad kunskap, behörighet och de tillstånd som krävs.

Därför ska jag teckna serviceavtal för hissen eller porten

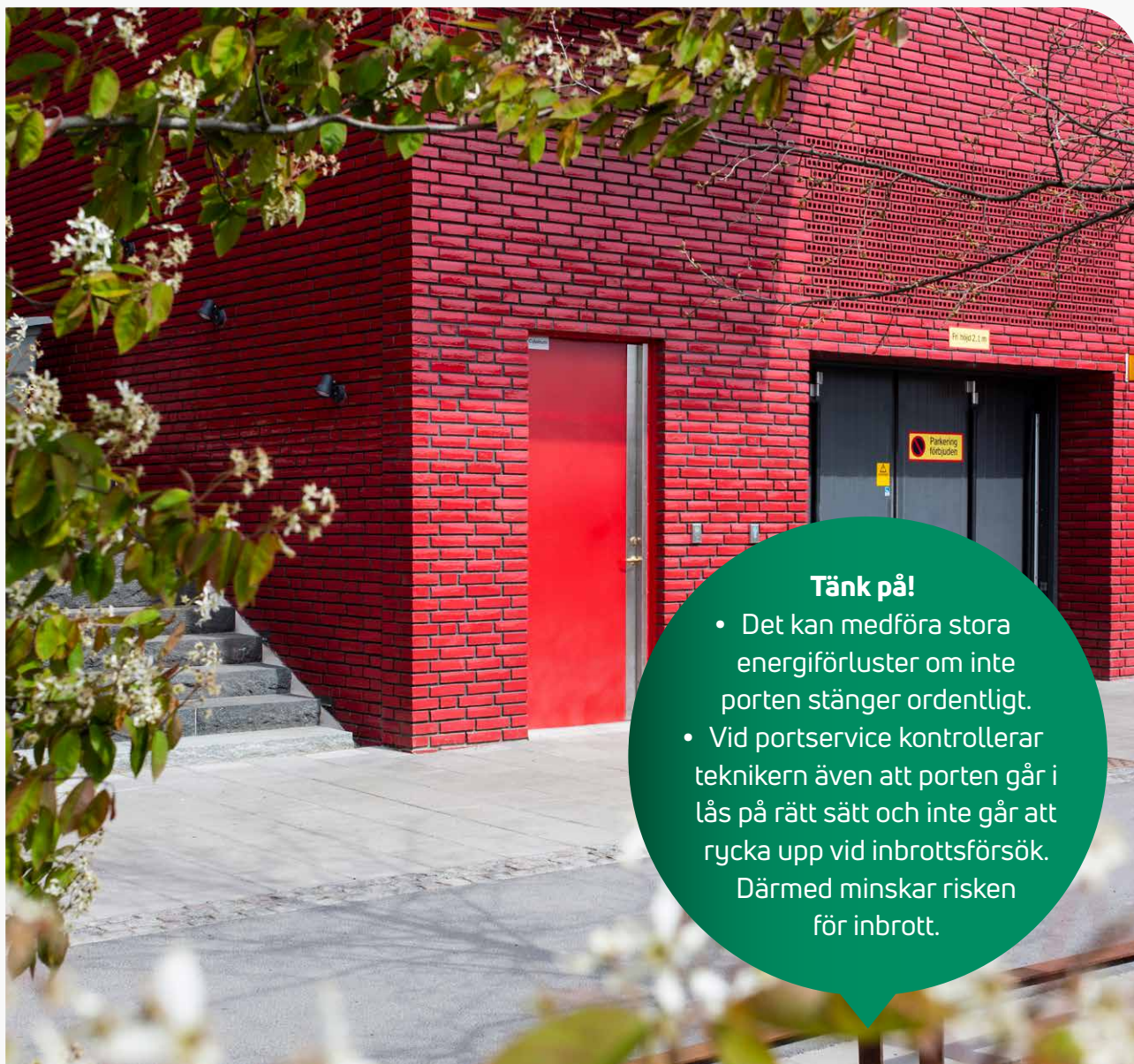
På samma sätt som bilen, motorcykeln eller värmepumpen har hissar och portar ett behov av regelbunden skötsel, service och underhåll.

Professionell förebyggande service och underhåll av hissar och motordrivna portar är inte bara ett krav i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar (BFS:2011:12 med ändringar). Service och underhåll behövs för att minska risken för driftstopp, oplanerade reparationer, olyckor och inte minst irritation.

Det lönar sig dessutom eftersom man förlänger livslängden på hissen eller porten.

Vid servicebesöken utförs en översyn av anläggningen ur ett säkerhets- och driftperspektiv. Anläggningen rengörs och smörjs och vid behov utförs även justeringar.

Vid portservice kontrollerar teknikern även att porten stänger ordentligt för att undvika energiförluster och att porten låser på rätt sätt och inte går att rycka upp. Därmed minskar risken för inbrott.



Tänk på!

- Det kan medföra stora energiförluster om inte porten stänger ordentligt.
- Vid portservice kontrollerar teknikern även att porten går i lås på rätt sätt och inte går att rycka upp vid inbrottsförsök. Därmed minskar risken för inbrott.

Fördelar med serviceavtal

Förlänger livslängden

Minskar risken för oplanerade reparationer

Tillgång till kundportal

Kontinuerlig återkoppling

Kostnadskontroll genom underhållsplan

Bättre kunskap om hissen eller porten

Nöjdare användare

Bättre driftssäkerhet

Minskad olycksrisk

Minskad risk för energiförluster

Minskad inbrottsrisk



Hiss

Vårt servicekoncept för hissar

Med ett serviceavtal hos Motum kan du vara säker på att vi alltid kan hjälpa dig. Tack vare vår stora bredd och långa erfarenhet kan vi utföra service på alla hissar oavsett tillverkare, hisstyp eller årsmodell.

Vi arbetar uteslutande med öppna system som inte binder kunden till en specifik leverantör. Personligt bemötande och engagemang är kärnan i vår verksamhet och hos oss är alla kunder viktiga.

Vi har dessutom korta beslutsvägar för att snabbt kunna hjälpa kunden på bästa sätt. Vi erbjuder allt från funktions- och plusservice till fullserviceavtal.

Grundservice BAS (2-4 besök/år eller enligt tillverkarens rekommendation)



Objektanpassad service (smörjning, justering, städning, kontroll av säkerhets- och nödfunktioner)



Personlig rådgivning och underhållsplan



Jour 24/7



Ansvarsförsäkring



Medverkan vid återkommande besiktningar



Tillgång till kundportal

PLUS-avtal (2-4 besök/år eller enligt tillverkarens rekommendation)



Objektanpassad service (smörjning, justering, städning, kontroll av säkerhets- och nödfunktioner)



Personlig rådgivning och underhållsplan



Jour 24/7



Ansvarsförsäkring



Medverkan vid återkommande besiktningar



Tillgång till kundportal



Reparation och eller utbyte av komponenter upp till överenskommen beloppsgräns*

* Åverkan, uppgradering och modernisering undantaget

Fullserviceavtal (2-4 besök/år eller enligt tillverkarens rekommendation)



Objektanpassad service (smörjning, justering, städning, kontroll av säkerhets- och nödfunktioner)



Personlig rådgivning och underhållsplan



Jour 24/7



Ansvarsförsäkring



Medverkan vid återkommande besiktningar



Tillgång till kundportal

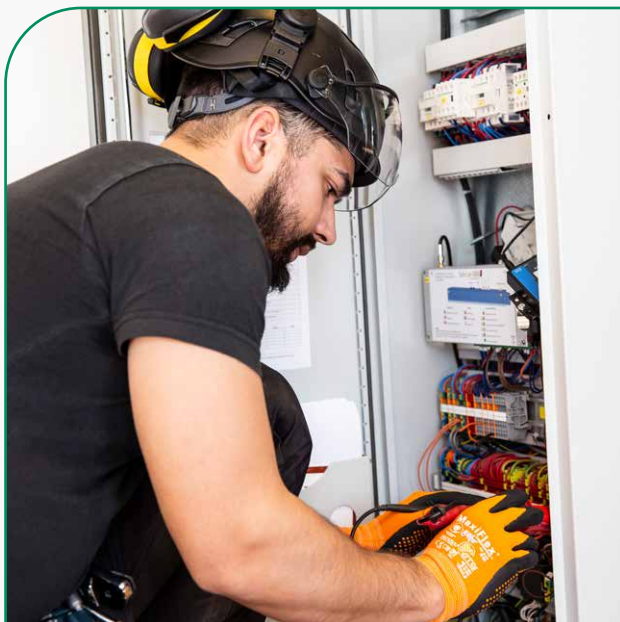


Reparation och/eller utbyte av komponenter ingår*

* Åverkan, uppgradering och modernisering undantaget

Vad händer vid ett servicebesök?

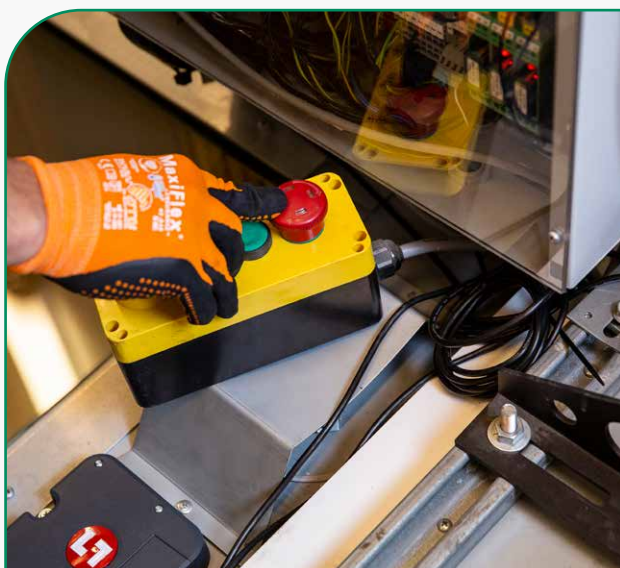
I alla våra avtal ingår objekthanpassad service där vi utför en översyn av hissen ur ett säkerhets- och driftsperspektiv. Det ingår ett visst antal förutbestämda servicebesök, jämt fördelade över året. Vid service rengörs och smörjs hissen och vid behov utförs justeringar. Därmed förlängs hissens livslängd. Här kan du följa med vår duktiga tekniker på servicebesök!



Hisstekniker inspekterar och kontrollerar elektroniken i apparatskåpet. Vid behov byts trasiga kontaktorer. Även nödutrustning så som nödtelefon, nödbelysning och överlastskydd kontrolleras. Vid behov byts batterier.



Dörrarna ses över och justeras vid behov. En av de vanligaste orsakerna till driftsstopp är dörrfel. För att förebygga dörrfel är det viktigt att byta slitagedelar enligt tillverkarens rekommendationer.



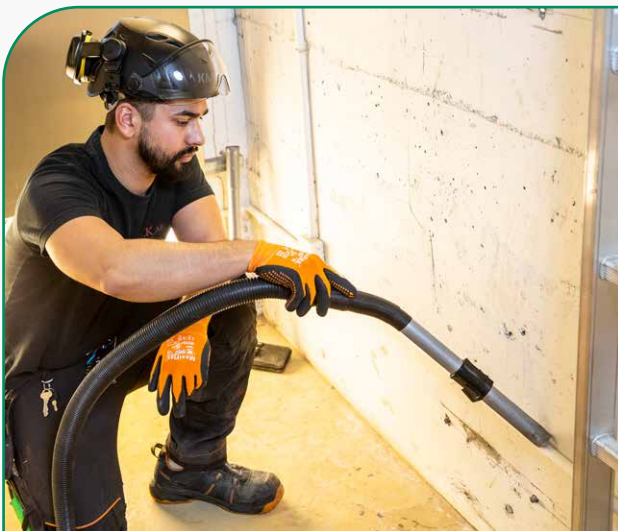
Vid service kontrolleras hissens säkerhetsfunktioner, t.ex. nödstopp, hastighetsregulator, nödtelefon, buffert och schaktdörrar. Även bromsar ses över och justeras vid behov.



Anrops- och destinationsknappars funktion testas.



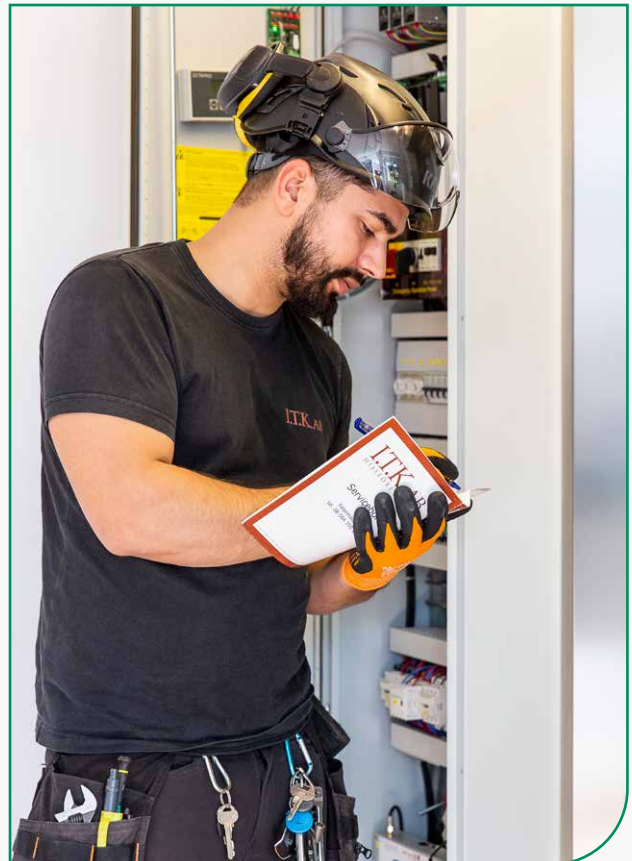
Innan tillträde till gropen kontrolleras säkert tillträde via gropstege. Även belysning i maskinrum, schakt och hisskorg kontrolleras vid service. Stegen på bilden är godkänd men har ändå vissa säkerhetsproblem. Avståndet mellan stegen och väggen är för kort vilket innebär att det är risk att teknikern halkar på stegen.




Städning av hissgrop, korgtak och maskinrum ingår alltid vid service. Genom att hålla rent undviker man onödig slitage samtidigt som det blir lätt att upptäcka om någon del från hissen ramlat av.



Smörjning och påfyllning av olja är en viktig del av det förebyggande underhållet på en hiss. Genom att smörja gejder och brytskivor förlänger man livslängden på materialet. Teknikern kontrollerar även att det inte finns oljeläckage som kan skada maskinen och leda till haveri.



Servicebesöket dokumenteras i serviceboken och åtgärder noteras. Detta är lagpliktigt.

A low-angle photograph of a technician in a black uniform and hard hat working on an elevator shaft. The technician is holding a yellow remote control and looking towards the camera. The shaft is filled with cables and pulleys. The background shows a modern building with large windows.

Vår användarvänliga kundportal ingår i alla serviceavtal utan extra kostnad. I portalen kan du bland annat se status på service, besiktningar och fel och ta del av fakturor.

Vad kan jag som fastighetsägare göra för att undvika driftsstopp?

Som fastighetsägare finns det en del åtgärder som du själv kan vidta för att förebygga driftsstopp.

En av de vanligaste orsakerna till att hissen inte fungerar är att det hamnat grus i hissdörrens tröskelspår – särskilt på vintern. Ett tips är att lägga en golvmatta i entrén. Om hissdörren inte stänger kan det vara bra att städa bort grus för att utesluta att det är orsaken innan man ringer serviceföretaget. En annan vanlig orsak till driftsstopp är att det finns skräp på fotocellögat eller ljusridån. På äldre hissar sitter ögat i dörröppningen och man kan då prova att torka med en trasa innan man ringer serviceföretaget.

För att underlätta snabb insats vid driftsstopp är det mycket viktigt att hiss företaget har rätt nycklar och koder och att det är lätt att komma åt maskinrummet. Endast behörig personal får vistas i hissens maskinrum. Lekman bör inte vistas i maskinrummet för att slå av och på strömmen till hissen. Detta kan försvåra för teknikerna att felsöka hiss anläggningen och innebär en olycksrisk på grund av oskyddad el eller roterande, rörliga delar. Tänk även på att inte blockera dörren till maskinrummet och att tillträdet ska kunna ske på ett säkert sätt.



6 saker du kan göra för att undvika driftsstopp:

- Dammsuga hissdörrens tröskelspår för att ta bort grus.
- Dammtorka fotocellögat eller ljusridån.
- Undvik att ställa skrymmande föremål fram för fotocellen.
- Om hissen börjar krångla är det viktigt att meddela serviceföretaget direkt och ha en löpande dialog.
- Installera hissknappar med vandalskydd för att motverka vandalism. Även en städad och välkomnande entré minskar risken för vandalism.
- Vid risk för påkörning kan man sätta upp balkar framför hissen eller hissdörrarna som påkörningsskydd.

Är din hiss säker?

Äldre hissar som inte moderniserats saknar ofta säkerhetsutrustning som idag anses som självklar. Det innebär stora risker för de som använder hissen. Barn löper störst risk att drabbas!

Vanliga risker med äldre hissar:

- Hissen saknar innerdörr eller har en farlig grind vilket innebär stor risk för allvarliga klämskador, särskilt för barn
- Hissen har larmknapp som låter enbart i trapphuset men saknar nödtelefon med tvåvägs talkommunikation till larmcentral

- Hissen stannar inte helt i plan vilket innebär stor risk att snubbla
- Hissen har öppen el i handtagslåset som innebär risk för elstöt, framförallt för barn

Kontakta oss redan idag för en kostnadsfri bedömning av statusen på din hiss.





Framtidssäkra hissens nödtelefon när 2G- och 3G-näten släcks ner

För att ge mer frekvensutrymme åt 4G- och 5G-näten kommer 2G- och 3G-näten i Sverige att stängas ned inom en snar framtid. För de flesta hissägare innebär nedstängningen att telefonlösningen för hissens nödtelefon kommer att behöva uppgraderas. Anledningen till detta är att de flesta nödtelefoner i dag går via 2G eller 3G. Då utfasningen av 2G- och 3G-näten redan påbörjats är det viktigt att du som hissägare ser över hissens telefonlösning redan idag.

Smarta lösningar för alla hissar

Motum erbjuder smarta tekniska lösningar för att framtidssäkra hissarnas nödtelefoner. Exakt vilken teknisk lösning som passar för just din hiss beror på vilken telefonlösning hissen har idag.

- **Uppgradering:** Om det är möjligt så uppgraderar vi din befintliga utrustning till 4G.
- **Utbyte:** Om det inte är möjligt att uppgradera så byter vi till en 4G-kompatibel nödtelefon.
- **Installation:** Om hissen helt saknar nödtelefon för tvåvägs tal-kommunikation rekommenderar vi att installera en sådan för ökad trygghet och säkerhet för användarna.
- **Konvertering:** Om nödtelefonen har en fast telefonlinje så kan man konvertera till en 4G-lösning och därmed spara pengar.

Kontakta oss redan idag så berättar vi mer om hur vi kan hjälpa dig att öka säkerheten och framtidssäkra din hiss!

Vad säger reglerna?

Enligt BFS 2011:12 med ändringar är det hissägarens ansvar att säkerställa att nödtelefonen fungerar som den ska. En nödtelefon utan förbindelse till larmcentral innebär körförbud vid den årliga säkerhetsbesiktningen. Om hissen inte har nödtelefon med tvåvägs kommunikation finns det idag inget krav på att installera en sådan.

Läs mer om planerna på att stänga ned 2G- och 3G-näten på PTS webbplats: <https://www.pts.se/sv/privat/telefoni/tekniskifte/informationsmote-om-avveckling-av-2g--och-3g-nat/>



Checklista för hissägare

- Avtal med skötsel företag finns.
- Hissen besiktigas en gång per år av ett oberoende auktoriserat besiktningsföretag.
- Hissen ej är belagd med körförbud.
- Om en olycka händer ska denna rapporteras till byggnadsnämnden i kommunen.
- Underhållsinstruktion och servicebok finns tillgängliga vid hissen.
- Skötsel företaget har rätt nycklar och koder.
- Dörren till maskinrummet är ej blockerad. Dörren är låst för obehöriga.
- Tillträde till maskinrummet kan ske på ett säkert sätt.
- Inga föremål utöver det som hör till hissen finns i maskinrummet.
- Rutin för rengöring av dörrspår vid städning finns (vid hiss med automaddörrar).
- Om hissen är ca 20-25 år utförs en statusbedömning och en åtgärdsplan.
- Modernisering av hissen finns med i underhållsplanen.



10

Port



Serviceavtal är bästa sättet att ha koll på porten

Motum Ports VD Staffan Håkansson har arbetat med portar sedan 90-talet. Här delar Staffan med sig av sina bästa tips till hur man som portägare får en välfungerande och drifts-säker port.

”Det är min erfarenhet att planerad service och underhåll är bästa sättet att säkerställa att en port fungerar som den ska är och är säker att använda. Som servicekund får man protokoll samt åtgärds- och kostnadsförslag. Dessutom får man rabatter på reservdelar och arbetstid.

En annan fördel med att teckna serviceavtal är att man säkerställer att porten får rätt antal servicebesök per år. Minimum är 2 besök per år men vissa portar behöver 3, 4 eller upp till 5 servicebesök per år beroende på hur många gånger per dag porten öppnas. Vi hjälper även till med att ha koll på när porten ska besiktigas. När vi server porten kollar vi dessutom att det inte är kallras eller inbrottsrisk på grund av att porten inte stänger eller låser ordentligt.

En annan sak som är bra att tänka på som portägare är att 80% av våra uttryckningar är handhavandefel. Ofta handlar det om att stoppknappen tryckts eller att klämlisten tryckts in mer än 5 gånger. Då stänger inte porten. Det kan vara bra att informera internt för att minska risken för onödiga driftsstopp. Ett annat vanligt fel är damm och fukt på fotocellen eller fotocellinsen som kan undvikas genom att torka av fotocellen och reflexen då och då.”

Mitt bästa tips!

Enligt trafikskadelagen ska alla skador som orsakas av trafikförsäkringspliktiga fordon ersättas, även om fordonet är okänt. Jag har många kunder som genom åren fått ersättning genom Trafikskadetjänst (TST). Om du har abonnemang ordnar TST allt praktiskt runt försäkringsärenden där din port skadats genom påkörning av motordrivet fordon.

TST kommer ut och dokumenterar skadan, kostnadsberäknar den, anmäler till polis och försäkringsbolag och bevakar ersättningsfrågan för din räkning. Läs mer på: <https://www.trafikskadetjanst.se>

Vårt servicekoncept för portar

BAS-avtal (2 besök/år eller enligt tillverkarens rekommendation)



Service rapport med genomförda och rekommenderade åtgärder



Förebyggande underhåll



Funktionskontroll



Justering av anläggningen



Rengöring



Smörjning inklusive rengörings- och smörjmedel enligt tillverkarens föreskrifter

Tillval



Biträde vid återkommande besiktning



Anmälan av anläggningshaveri till vaktbolag



Årlig sammanställning av kostnader



Har du rätt port för din verksamhet?

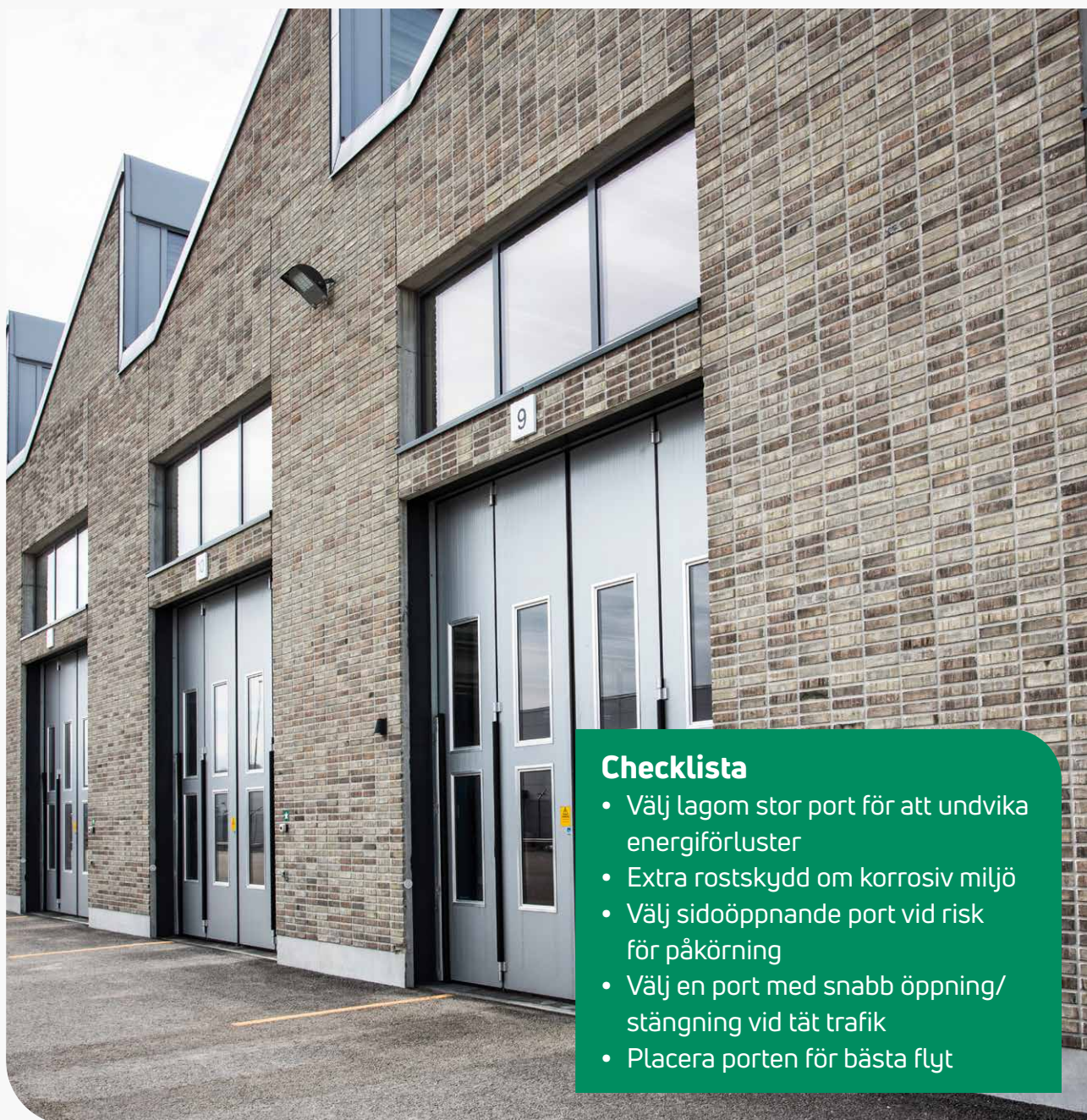
Genom att välja rätt port för din verksamhet kan du spara tusentals kronor per år. Då flyter arbetet på utan onödiga stopp och värmen (eller kylan) stannar i lokalen. Det spar tid och energi.

En industriports viktigaste uppgift är att fungera som en effektiv del i ett transportsystem. En port som hindrar transportflödet med några sekunder per passage kan öka din kostnad med tusentals kronor per port och år. Den näst viktigaste uppgiften för en industriport är att täppa till hålet i väggen så effektivt som möjligt, så att värmen stannar inomhus.

Det vanligaste felet är att välja en port som är större än du egentligen behöver. En port som är för

stor tar längre tid att öppna och öppningen släpper in onödigt mycket kyla varje gång den öppnas. Eftersom porten aldrig är lika bra isolerad som väggen, så kommer porten att öka hela fastighetens energikostnad – även när den är stängd.

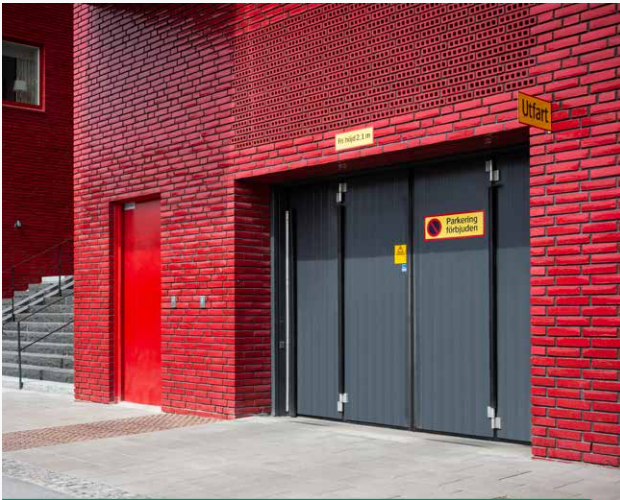
Om du väljer fel sorts port kan du även få höga kostnader för service och reservdelar eftersom det kan leda till skador på din port och störningar i din logistik.



Checklista

- Välj lagom stor port för att undvika energiförluster
- Extra rostskydd om korrosiv miljö
- Välj sidoöppnande port vid risk för påkörning
- Välj en port med snabb öppning/stängning vid tät trafik
- Placera porten för bästa flyt

Våra olika porttyper



Sandwichbyggd vikport

En mycket tålig port som klarar både mindre påkörningar och nordiskt klimat. Har ett ytskikt som består av en plastbelagd, varm förzinkad plåt vilket förhindrar korrosion. Med gummitätningar och klämskydd är luftinläppet och klämrisker minimala.

Denna typ av port har bra energivärde och passar därför bra till lokaler där man vill undvika förlust av värme eller kyla.



Rambyggd vikport

En robust port med rambyggt portblad, dimensionerad för tuffa tag. Kan tillverkas i mycket varierande storlekar med millimeterpassning.

Denna typ av port har sämre energivärde och passar bäst till lokaler som inte är uppvärmda.



Skjutportar

En perfekt lösning för lagerlokaler, hangarer och på andra ställen där stora öppningar behövs. Även ett bra val för mindre utrymmen där en snabb öppning efterfrågas.

Denna typ av port har bra energivärde och passar därför bra till lokaler där man vill undvika förlust av värme eller kyla.



Takskjutportar

Ett bra val för alla tillfällen där det är trångt längs golv och sidoutrymmen. Balanseras med fjädrer vilket gör den enkel att öppna och stänga. Kan även förses med eldrift för automatisk öppning och stängning.

Denna typ av port har sämre energivärde och passar bäst till lokaler som inte är uppvärmda.

Hela Sveriges hiss- och portleverantör

HissCentralen

Elementvägen 9
702 27 Örebro
019-20 66 40
info@hisscentralen.se
www.hisscentralen.se

Hissgruppen ab

Elektravägen 29
126 30 Hägersten
08-564 614 80
info@hissgruppen.se
www.hissgruppen.se

I.T.K.AB HISSFÖRETAGET

Ranhammarsvägen 29
168 67 Bromma
08-564 350 00
info@itk.se
www.itk.se

MOTUM PORT

Ranhammarsvägen 29
168 67 Bromma
073-961 71 04
info@motumport.se
www.motumport.se

MOTUM BLEKINGE

Tennvägen 11A
371 50 Karlskrona
0455-101 50
info@motumblekinge.se
www.motumblekinge.se

MOTUM SKÅNE

Krusegatan 34
212 25 Malmö
040-22 25 90
info@motumskane.se
www.motumskane.se

NH NORDISK HISS AB

Norra Oskarsgatan 33
582 73 Linköping
013-31 47 00
info@nordiskhiss.se
www.nordiskhiss.se

NH NORDISK HISS I VÄRMLAND AB

Husbyggaregatan 2
652 21 Karlstad
054-21 45 00
karlstad@nordiskhiss.se
www.nordiskhissvarmland.se

Roslagens Hiss

Baldersgatan 3
761 50 Norrtälje
0176-168 06
info@roslagenshiss.se
www.roslagenshiss.se

Uppsala Lyftservice AB

Danmarksgatan 55
753 23 Uppsala
018-12 42 42
info@lyftservice.se
www.lyftservice.se

VINGA HISS

Aminogatan 22
431 53 Mölndal
031-776 09 50
info@vingahiss.se
www.vingahiss.se

Östgöta Portservice

Roxengatan 3
582 73 Linköping
013-37 50 50
info@portservice.se
www.portservice.se



Den hållbara hiss- och portkoncernen