

Appendix A4

CoClass och Aff



1 Appendix A4: CoClass och Aff

1.1 Syfte

Detta dokument är framtaget i samarbete mellan *projekt BSAB 2.0* och *Aff – Forum för förvaltning och service*. Det syftar till att beskriva hur Aff och CoClass kan användas tillsammans i de fall en organisation vill använda båda.

1.2 Vad är Aff?

Aff står för *Avtal för fastighetsförvaltning* och är ett regelverk och en struktur för att teckna avtal för entreprenader inom fastighetsförvaltning och facility management.

Basen i Aff är två regelverk som är gemensamt framtagna av parterna i branschen:

- ❖ *ABFF, Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service*
- ❖ *Aff-definitioner, Termer och definitioner för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service.*

Förutom dessa regelverk finns ett antal dokumentmallar som stöd för att formulera handlingarna i avtalet:

- ❖ *Kontraktformulär, K*
- ❖ *Stödverksamhet, S*
 - *Övergripande tjänstekrav, S1-S6*
 - *Tjänstebeskrivningar, SA-SK*
- ❖ *Objektsbeskrivning*

De handlingar som i någon form beskriver tjänsten är de inom *S*, det vill säga *Övergripande tjänstekrav*, som ställer generella krav på entreprenaden, och *Tjänstebeskrivningar*, som innehåller beskrivning av själva tjänsterna.

1.3 Tjänsterelaterade dokument- S

Inom området *S Stödverksamhet* finns, förutom en rad övergripande krav på entreprenaden, tio tjänsteområden där man beskriver de tjänster som ingår i avtalet. Tjänsterna kan beskrivas med åtgärdskrav, där man beskriver *vad* som ska göras och *hur ofta*. Man kan också använda funktionskrav där man beskriver vilken funktion man vill uppnå och anger ett acceptanskriterium för när funktionen kan anses uppnådd. Dessa två används huvudsakligen var för sig.

För de olika underrubrikerna i dokumentet finns plats att ange vilka *objekt* som är aktuella för tjänsten, det vill säga vad tjänsten ska "utföras på". Objekt definieras i Aff på följande sätt:

objekt

fysiskt eller abstrakt föremål för arbetets utförande

Kommentar: Objekt med tillhörande arbetsuppgifter bestämmer tjänstens omfattning. Ett objekt kan vara fysiskt eller abstrakt. Exempel på fysiska objekt är fastighet, byggnad, ventilationssystem, torktumlare, kopieringsmaskin eller kaffeautomat. Exempel på abstrakta objekt är bolag, verksamhet eller slutanvändare.

Ett objekt kan i det här fallet vara till exempel en byggnad, ett tekniskt system eller en organisatorisk enhet. Detta är ingen beskrivning av objekten i sig, och ska inte heller ses som något heltäckande system för att beskriva objekt.

Exempel på hur man beskriver åtgärder för dagvattennät i Aff:

SC4.1.3 Dagvattennät		
	<i>Förutsättningar för tjänsten</i>	
	Exempel på objekt: dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, nedstigningsbrunnar, betäckningar och galler för brunnar, infiltrationsbäddar och infiltrationsbassänger. Se även SD Utemiljö.	
<i>Löp-nr</i>	<i>Åtgärdskrav</i>	<i>Frekvens / Tid för utförande</i>
1	L ska kontrollera i samband med riklig nederbörd att: - Kvarstående vatten på marköverbyggnader och byggnadsdelar inte förekommer. - Tillräckliga dagvattenflöden upprätthålls. - Skador på mark och marköverbyggnader samt byggnadsdelar förhindras.	... gånger per ...
2	Pumpar och givare ska rengöras och smörjas gånger per ...

1.4 Objektsbeskrivning

Inom Aff använder man **Objektsbeskrivningen** för att beskriva vilka objekt som tjänsterna ska "utföras på" i den enskilda entreprenaden. Dokumentet **Objektsbeskrivning** är mer ett rådgivande dokument kring vilken information som är relevant för olika typer av tjänster och avtal, än en fast struktur eller mall för att beskriva objekten.

Här ger man exempel på vilken typ av objektsinformation som bör anges som en generell basinformation per byggnad när man tecknar avtal om fastighetstjänster, till exempel:

- ❖ Adress
- ❖ BTA/BRA och LOA+BOA
- ❖ Byggnadsår/ombyggnadsår
- ❖ Antal våningar
- ❖ Finns vind/källare/garage
- ❖ Tomt och p-platser
- ❖ Grundläggande översiktlig teknisk information

Man ger också exempel på vilken objektsinformation man bör ange per tjänsteområde. Några exempel:

SB Fastighetsförvaltning	Anges med
Antal bostadslägenheter	Antal per fastighet
Antal lokallägenheter	Antal per fastighet
Antal garageplatser, parkeringsplatser m.m. och upplåtelseform	Sammanställning
Omflyttningsfrekvens	%
Information om ej inbetalda hyror/avgifter	antal/år
Befintliga försäkringar	Antal och omfattning
SC Fastighetsteknik	
Entréer	Antal och typ, öppningssystem.
Portar – manuella och motordrivna.	Antal och typ.
Lastbryggor och dyl.	Antal och typ.
Beskrivning av tappvattensystemet med ingående delar – VVB/VVC, ev. reningshydroforer, vattenutkastare, tryckstegringspumpar m.m. Tappvattenarmaturer (blandare). Dessa kan i en större entreprenad anges m.h.a. ritningar där typen av utrymmen framgår (kök, bad etc.).	Övergripande samt beskrivning av specifika detaljer – antal och typ
SD Utemiljö	
Utplanteringskärl	Antal och storlek
Snöröjningskarta med olika ytor för maskin- / handröjning, prioritering och yta för snöupplag utmärkt.	Ritning och beskrivning.
Parkeringsplatser och cykelparkeringar, inklusive utrustning	Antal platser, antal och typ av utrustning
Avfallutrymmen, miljöstationer, komposter, papperskorgar, askkoppar o.dyl.	Antal och innehåll (antal fraktioner, storlek på kärl)

1.5 Tjänstebeskrivningar och Objektsbeskrivningen kompletterar varandra

Tjänstebeskrivningarna och *Objektsbeskrivningen* ger tillsammans omfattningen av en Aff-entreprenad. I större entreprenader som omfattar många objekt och byggnader brukar man komplettera med en tabell där man mappar vilka objekt som är aktuella för respektive fastighet.

Lämplig utformning och detaljeringsgrad av objektsbeskrivningen styrs inte bara av vilka tjänster som ingår i avtalet utan även av avtalets konstruktion. I ett avtal med hög risk för entreprenören, till exempel där många tjänster ska ingå till ett fast pris, är kraven på en detaljerad objektsbeskrivning större för att entreprenaden ska bli kalkylerbart. I ett avtal som till stor del utförs mot rörlig ersättning är inte kraven på detaljeringsgraden i objektsbeskrivningen lika stora.

1.6 CoClass i Aff

De delar i CoClass man kan använda i Aff:s objektsbeskrivning är:

- ❖ **Funktionella system**, till exempel Yttertak, Ventilation
- ❖ **Konstruktiva system**, till exempel Gräsyta, Yttervägg, Dagvatten
- ❖ **Utrymmen**, till exempel Uppehållsrum, Toalett, Mötesrum
- ❖ **Byggnadsverk**, till exempel Vårdcentral

Tillsammans med dessa indelningar kan man använda de **egenskaper** som listats i CoClass, till exempel **Administrativa egenskaper** (adress, namn m.m.) och **Rumsliga egenskaper** (area m.m.). Med hjälp av dessa egenskaper kan man ange omfattningen av entreprenaden (antal, storlek och så vidare).

De tjänsteområden i Aff där det lämpar sig att använda CoClass är främst de områden där objekten är *byggnad*, *system* eller *utrymme*:

- ❖ **SB Fastighetsförvaltning**, CoClass *Byggnadsverk*
- ❖ **SC Fastighetsteknik**, CoClass *Funktionella system*, *Konstruktiva system*, *Utrymmen*
- ❖ **SD Utemiljö**, CoClass *Funktionella system*, *Konstruktiva system*, *Utrymmen*
- ❖ **SE Städning**, CoClass *Funktionella system*, *Konstruktiva system*, *Utrymmen*
- ❖ **SG Säkerhet**, CoClass *Funktionella system*, *Konstruktiva system*, *Utrymmen*

I de fall objektet där tjänsten utförs är till exempel en organisatorisk indelning får man beskriva dessa på ett annat sätt.