



Allt fler ser behovet av att ha koll på sin anläggning och veta hur den är uppbyggd för att kunna sköta om den på rätt sätt.

Fastighetsägare måste ställa krav på informationsleveranser

Långt ifrån alla fastighetsägare har kontroll på sin anläggning, trots att det kan vara avgörande för verksamheten att veta hur den ser ut och är uppbyggd samt vilka komponenter den består av. Denna information finns till stor del i ett byggprojekt och levereras till fastighetsägaren/förvaltaren. Men fortfarande är det för få som ställer krav på information och då äger informationsleveranserna inte rum.

– **FASTIGHETSÄGAREN MÅSTE KRAVSTÄLLA** och då vara tydlig med vilken information man är intresserad av att få över från projekt till sin förvaltning, slår Lars Lidén på konsultföretaget Meta fast. Men tyvärr har åtskilliga fastighetsägare inte haft fokus på och sett värdet av att få in information direkt från projektet.

Lars Lidén tror det ofta bottnar i en oro för att man inte kommer att orka ta hand om informationen och hålla den uppdaterad samt de ökade kostnader man befärar att detta arbete för med sig. Dessutom är det många som inte inser nyttan med informationen. Men det senaste året har han märkt en klar förändring och ett ökat intresse av att få in intelligent information från ett projekt. Allt fler ser behovet av att ha koll på sin anläggning och veta hur den är uppbyggd för att kunna sköta om den på rätt sätt.

– Vi har tyvärr svårt att visa i siffror vilken effektivitetsvinst man gör av att känna till sin anläggning. Även om det är svårt att påvisa konkret ekonomisk nyttoaspekt så är ökad effektivitet den första drivkraften för att tillgodogöra sig informationen.

Hållbarhet och miljö är en annan drivkraft. För många är miljöcertifiering av en byggnad viktig och för att kunna göra en certifiering, och hålla den levande, måste man ha koll på hur byggnaden är uppbyggd. Brist på kontroll av ingående material innebär en lägre certifieringsnivå vilket kan påverka hyresnivån vilket i sin tur påverkar fastighetens marknadsvärde. Denna ekonomiska drivkraft

kan vara en avgörande drivkraft. Nu föreslås även en ny lag kring dokumentationssystem för byggprodukter, en slags loggbok eller innehållsförteckning för vissa byggnadsverk.

En tredje drivkraft är medarbetarna. De kräver att de kan söka information digitalt.

Idag finns alla förutsättningar för att lösa informationsöverföringen från projekt till förvaltning. Därmed inte sagt att alla system eller programlösningar fungerar. Det krävs att fler systemleverantörer presenterar och tillhandahåller lösningar som gör det möjligt att uppnå obrutet informationsflöde genom hela processen.

Det kommer även att påverka organisation och arbetssätt och kräva nya resurser och kompetenser hos såväl förvaltare, fastighetsägare och entreprenörer. De flesta projektörer är redan där och man bygger idag in mycket information i projekteringen. Nästa steg, och avgörande, är att få en uppdaterad bild från produktionen av vad som verkligen blir byggt.

Lars Lidén är projektledare för Smart Built Environment-projektet "Produkt- och miljödata – Förvaltning". Projektet är inriktat på att möjliggöra ett obrutet flöde av objekt/modellbaserad information från tidiga skeden över produktion till förvaltning. Syftet är att på ett kvalitetssäkrat sätt bygga upp och bibehålla information om inbyggda material och produkter, för att under hela livscykeln hålla denna information tillgänglig på ett sammanhållet sätt.



» Fokus är att definiera vilken information som är förvaltningsintressant utifrån olika intressenters perspektiv – för hyresgästservice/nyttjarservice, för drift och underhåll, för om- och tillbyggnader samt för demontering och återvinning/återbruk.

– Idag saknas tydligt uttryckta krav på innehållet i en förvaltningsmodell för det obrutna informationsflödet. Projektets ambition är att definiera denna modell med de nivåer på innehållet som kan vara relevanta. Det är en utmaning att hitta rätt nivå. Typ av anläggning avgör hur mycket information som är relevant att veta och vi försöker fastställa en grund för en viss typ av byggnad. Det är även viktigt att veta vad ett rum är dimensionerat för om det senare får ett annat ändamål med andra krav.

När projektet redovisas i början av 2019 kommer det att finnas en tydlig beskrivning av vad som är förvaltningsintressant objektsinformation ur olika intressenters perspektiv, dels vilken information som är intressant över tid och dels vad en förvaltande organisation behöver ha koll på. Det kommer även att finnas en beskrivning av en digitaliserad metod för att tillgängliggöra förvaltningsintressant information under ett projekts gång fram till förvaltningsstadiet.

Projektet kommer att visa hur man kan lagra datamängder och flytta information från projekt till förvaltning. Redovisningen kommer även att innehålla beskrivning av processer/arbetsflöden, organisation, resurser, kompetens, mm för kvalitetssäkring, ajourhållning samt hantering av förvaltningsinformation.

– Vi vill också påvisa spårbarhet till enskilda produkter, ingen vet vad som händer i framtiden då vi kan behöva detaljerad information om en produkt. Vi kan omöjligt förfoga över all information men vi vill kunna spåra vissa produkter i anläggningen för att sedan kunna gå vidare och leta fram information om vilka ämnen som finns i produkterna.

SPECIALFASTIGHETER, SOM ÄGS AV SVENSKA STATEN, är en fastighetsägare som ligger långt framme i arbetet med att ställa krav på den information som överlämnas från projekt till förvaltning.

– Vårt uppdrag att långsiktigt äga och förvalta landets säkraste fastigheter. Vårt fokus på hållbarhet betyder att vi tar ansvar för att bygga med hållbara material över tid, säger Victor Gerdevåg, IT-samordnare på Specialfastigheter.

Tidigt i upphandlingsskedet får projektledare, leverantörer och entreprenörer reda på vilken typ av information som ska levereras i överlämnandet från projekt till förvaltning. Specialfastigheter förspårar att det ska finnas tydliga roller för BIM-samordning i projektet och att dessa bevakar informationens kvalitet i det pågående projektet.

När det gäller miljö är kraven tydliga. Projekten ska registrera alla produkter och material i en särskild databas. Produkterna bedöms och avsteg från kraven ska förankras med Specialfastigheter.

När det gäller förvaltning och drift har Specialfastigheter identifierat ett hundratal objekt och egenskaper. Ett objekt kan utgöras av ett yttertak, en värmepump, en port etc.

– Vi har intervjuat vår förvaltning för att få fram dessa och nu ska vi fortsätta intervju resterna av företaget. Alla tittar på samma objekt utifrån olika perspektiv, säger Victor Gerdevåg och fortsätter:

– Våra objekt förtecknas i en leveransspecifikation som används i projekten. Vi kvalitetssäkrar informationen i modellen genom att upprätta ett ramverk i verktyget Solibri Model Checker. Vårt ramverk baseras på de standardiserade begrepp som finns i BSAB96 och CoClass. När projektet överlämnas till förvaltning exporterar vi informationen till vårt fastighetssystem LEB System.

SPECIALFASTIGHETER HAR ETT PAR PÅGÅENDE PROJEKT där man använder sin leveransspecifikation. Efter hand blev det tydligt att leveransspecifikationen, i sin nuvarande form, inte är särskilt omfattande och att informationen som efterfrågades redan skapades. Farhågorna om att arbetet med att upprätta informationen skulle bli kostsamt kom på skam.

– Pilotprojekten är inte klara ännu men min uppfattning är att det fungerar som vi tänkt. Vi har beskrivit vilken information vi förväntar oss och vilka roller som ska samordna informationen. Vi vill att entreprenören ska delge projektören information så att vi som byggherre får färre kontaktytor.

Victor Gerdevåg ser inte att informationsleveranser leder till ökade kostnader:

– Vi räknar med att vår kravställning kan öka kostnaden för specifika projekt men minska den totala kostnaden sett över tid. Som exempel tror vi att vi kan minska behovet av inventering i projekten om vi har rätt information på plats redan från start. Man får heller inte glömma bort att ostrukturerad information kostar organisationen tid, pengar och engagemang.

November 2018

Göran Nilsson

KONTAKT:



Lars Lidén

Meta Fastighetsadministration samt BIM Alliance

Tfn: 070-631 81 08

E-post: lars.liden@metafa.se



Victor Gerdevåg

IT-samordnare, Specialfastigheter

Tfn: 010-788 62 39

E-post: victor.gerdevag@specialfastigheter.se

FAKTA OM BIM ALLIANCE

BIM Alliance Sweden är en ideell förening som arbetar för ett bättre samhällsbyggande genom obrutna informationsflöden i samhällsbyggandets processer. Verksamheten finansieras via avgifter från medlemmarna och arbete av medlemmar som aktivt engageras i nätverk, projekt, workshops och seminarier.

BIM Alliance arbetar för implementering, förvaltning och utveckling av gemensamma öppna standarder, processer, arbetsmetoder och verktyg, med målet att bästa möjliga IT-hjälpmiddel och öppna standarder utnyttjas för att stimulera effektiva processer inom samhällsbyggandet.

BIM Alliance startade i januari 2014 genom sammanslagning av de tidigare föreningarna OpenBIM, fi2 Förvaltningsinformation och buldingSMART Sweden.

BIM Alliance

Drottninggatan 33

111 51 Stockholm

Tfn: 070-645 16 40

Webb: www.bimalliance.se