

Magnus Tengberg

Affärsområdeschef, Vasakronan

Magnus Tengberg är affärsområdeschef hos Vasakronan. Han är stationerad i Göteborg och ansvarig för bolagets verksamhet inom Fastighetsutveckling. Magnus kom tidigt i kontakt med det vi idag kallar för digitalisering och arbetar med utvecklingen av BIM utifrån målet att effektivisera och förbättra Vasakronans byggprocess.



Intervju genomförd 2018-04-19

Vasakronan och BIM

Magnus berättar att Vasakronan började sitt digitaliseringsarbete ur ett byggherreperspektiv och således arbetet med BIM på tidigt 2000-tal. Då genomfördes bland annat projektering i 3D-Cad och så kallade kollisions- eller konfliktkontroller i två av de riktigt stora byggprojekten som Magnus drev i Göteborg. Vasakronan inledde också i samband med detta sitt samarbete med Sweco, för digital hantering av projektinformation.

Sedan dess har Magnus fått det bekräftat att god hantering av projektinformation leder till säkrare beslutsunderlag och effektivare arbetsprocesser. Magnus ser också ett tydligt samband mellan en väldokumenterad, strukturerad projekteringsprocess och en effektivare och kvalitetssäkrad byggproduktion.

Arbetet med hantering av projektinformation har varit en del av Vasakronans företagsövergripande strategi om att information har ett värde och Magnus konstaterar att strategin har lett till att Vasakronan kommit långt i sin digitalisering av företaget.

Vad är egentligen BIM?

Magnus berättar: "BIM är byggnadsanknuten information. BIM är objektsbunden, vilket betyder att olika 'objekt' fylls med information och sedan sammanfogas med varandra. BIM-objekten har en bas i en geografisk plats. BIM-modellen är således uppbyggd av objekt och en mängd information." Detta betyder alltså att BIM-modellen möjliggör vissa aktiviteter och stödjer vissa typer av arbetsprocesser (som exempelvis mängdning, visualisering, kalkylering och simulering) utifrån sin uppbyggnad.

Men Magnus lyfter samtidigt fram att det i ett företag är de affärsorienterade systemen (IT-stöden) som är viktigast. Dessa försörjs av olika informationskällor, där BIM endast är en av flera källor. För ett fastighetsbolag eller en byggherre betyder det att BIM-modellen är viktig, men aldrig viktigast, eftersom det inte är BIM som driver affären. Däremot menar Magnus att information om byggnaden/fastigheten kopplat till dess geografiska läge (= BIM)

är grunden för att göra bygg- och fastighetssektorn komplett digitaliserad utan obrutna informationskedjor. Han menar att den största nyttan från BIM kommer när man kan lägga ihop verklig data/realtiddata med själva BIM-modellen.

Samtalet uppehåller sig ett tag runt frågan "Vad räknas som BIM?" Magnus menar att BIM är en komplex modell med information som kan delas, oavsett om den uppkommer vid ritbord eller någon annanstans. I BIM-modellen är informationen organiserad/strukturerad och uppställd på ett särskilt sätt. Det betyder att ett foto som innehåller "geometriska fästen", volymer och objekt med information i som är kopplade till varandra också skulle kunna vara en form av en BIM-modell. Återigen handlar det ju om informationen i byggherrens affär och inte vilken den exakta informationskällan är.

Värden med BIM

Ur ett byggherreperspektiv ser Magnus att nyttorna av BIM ger stora värden i de tidiga skedena i projekteringsarbetet. Genom att använda BIM-modellen i arbetet ökar hastigheten för systemval och design med koppling till ekonomi. De många och kontinuerliga förändringarna som görs, visualiseras snabbt genom BIM.

Ur modellen kan man också ta fram relevanta nyckeltal som ger tydligare beslutsunderlag för vissa alternativ till lösning, exempelvis hur fördelning av areor gör att man maximerar LOA/BTA eller BOA/BTA. Dessa nyckeltal och visualiseringen snabbar upp hela byggprocessen/projektplanen, eftersom man kan titta på affären och förstå den på ett helt annat sätt än tidigare. Med dessa visualiseringar och nyckeltal är det också lättare att hitta avvikelser som eventuellt behövs följas upp. Gemensamt ger BIM ett väl underbyggt beslutsunderlag, vilket sänker risken och ökar tryggheten i beslutsfattandet.

Magnus konstaterar också att byggherrens effekt av BIM-användningen beror av vilken entreprenadform som används. Samtidigt poängterar han att användandet av BIM utan undantag ger goda och relevanta beslutsunderlag oavsett entreprenadform.

Sammanfattningsvis är de tydligaste nyttorna genom användandet av BIM i byggprocessen för byggherren:

- Mer precisa och med verkligheten överensstämmande siffror och underlag ->Tryggare i beslutsfattandet ->Bättre och snabbare beslut
- Snabbare/effektiva byggprocess
- Konstig mening, nytt förslag:
- Tillförlitliga nyckeltal för att följa upp byggprocessen/projektet vilket direkt visar om det finns tecken på avvikelser.
- Enklare och effektivare projektering när det kommer till design och systemval.

Slutligen konstaterar Magnus att ytterligare värden finns för byggherren att hämta om byggherren har ett långsiktigt intresse i byggnaden/fastigheten. Det bör finnas en efterfrågan av information från den obrutna kedjan i förvaltningsprocessen/eftermarknaden. Dessutom är sannolikheten stor att andra intressenter/aktörer kan komma att skapa nya tjänster och således affärsmöjligheter som bygger på denna ursprungsinformation. På detta sätt genererar informationen ett/sitt värde flera gånger om.

Magnus vill i samband med detta också skicka med en propå om att det är skillnad på hur vi som byggherrar upplever våra samarbetspartner mognad och vilja att medverka i BIM-projekt. Som byggherre bör man också vara medveten om att det finns utmaningar i hur olika program integrerar med varandra när det kommer till BIM.

Tankar om framtiden

Generellt är Magnus förundrad över att utvecklingen av BIM och digitaliseringen av bygg- och fastighetssektorn går så sakta. Vasakronan fortsätter dock sin egen resa framåt i digitaliseringen och testar med jämna mellanrum (genom stickprov i sina projekt) för att se vart omvärlden befinner sig. Just nu görs reella försök att koppla in avkastningskrav, driftnetton och andra värdeparametrar direkt in i BIM-modellen. Mest kraft lägger företaget på att hitta en bra hantering av det befintliga beståndet, för att man ska kunna arbeta/driva projekt på samma sätt i alla hus oavsett husets och modellens/ritningsunderlagets beskaffenhet eller ålder. I samband med detta försöker man också hitta en lämplig detaljeringsnivå för BIM-modellen i förvaltningsskedet. Kraven som ställs på BIM i byggprocessen är alldeles för högt ställda när det kommer till förvaltningen, som ju snarare fokuserar på aktiviteter vilka genomförs med stöd av objekt i modellen snarare än objekten i sig. Förvaltningen genererar inte, utan konsumerar information i BIM-modellen. Därför behöver man hitta ett enklare sätt att beskriva BIM-modellen. Magnus tror att mycket skulle underlättas om data kunde skapas direkt in i BIM-modellen från förvaltningen (status på ett objekt, felanmälningar, om serviceavtal/garantier finns, info från löpande besiktningar, etc.).

Framöver konstaterar Magnus att ett branschgemensamt synsätt på hur arbetet med och runt BIM ska bedrivas är nödvändigt för att driva utvecklingen vidare. Naturligtvis måste varje bolag var och ett för sig hitta sina egna affärer i BIM och ta fram sina egna nya arbetssätt, men förutsättningarna måste finnas där i form av exempelvis nationella standarder och/eller branschpraxis.

En annan viktig fråga som måste hanteras på ett mer övergripande plan enligt Magnus, är den om säkerhet och trygghet i och kring hur data påverkas och/eller kan användas. Utan säkerhet och trygghet kommer vi varken i de enskilda bolagen eller som land att ta oss vidare i den digitala utvecklingen.

Slutligen konstaterar Magnus krasst att BIM inte kommer att få ett värde förrän den dagen marknaden betalar ett högre pris för en fastighet som också har en digital tvilling. Det går ju att skapa värden, vinster eller besparingar i projekt och i driftskedet som i sig blir konkreta ekonomiska resultat, men om vi skall försöka peka på ekonomiska värden då landar vi i värderingsdiskussionen om fastigheter i stort. Som det ser ut i dagsläget vet nämligen inte fastighetsvärderare/analytiker vad BIM är. Det betyder indirekt att BIM aldrig tas hänsyn till vid en transaktion eller en omvärdering av en befintlig byggnad/fastighet. Magnus själv ser däremot direkta värden av BIM kopplat till en transaktion, varav de största är att:

- risken minskar vid köp, eftersom man inte köper ”grisen i säcken” utan har verklig, tillförlitlig och uppdaterad information om vad som ingår i fastigheten.
- driftnettot ökar. Detta eftersom information kan delas till andra leverantörer (hiss, drift och skötsel, städ eller annat) vilket kommer att minska pris vid upphandling av fastighetsnära tjänster.

Tips till andra byggherrar

För dig som ännu inte kommit igång med att arbeta i BIM rekommenderar Magnus att identifiera ett lämpligt kommande projekt. Fundera över hur du tänkt dig projektet och på hur BIM-modellen kan användas på bästa sätt i projektet. Sätt därefter upp de mål som du vill att BIM-modellen ska medverka till, exempelvis ta fram reella nyckeltal till beslutsunderlag samt visualisering av projektet inför beslut, men också för dina kommande hyresgäster i tidiga skeden. Ta här viss hänsyn till vilken entreprenadform du har tänkt dig att driva projektet i. Mät slutligen utfallet av ditt genomförda BIM-projekt och skruva målen och användandet utefter det. Magnus tror också att det är viktigt med särskild roll inom projektet som har mandat och ansvar till att driva utvecklingen av BIM och digitalisering – det inte kommer att hända av sig självt.