

Lönande satsning på dokumentation

En fastighet förändras hela tiden och då är det viktigt att hålla dokumentationen uppdaterad under hela dess ekonomiska livslängd. Den här frågan är särskilt aktuell i stora byggkomplex med många hyresgäster. Vid en eventuell försäljning är det numera rätt vanligt att ett väldokumenterat objekt värderas mer, kanske upp till 1-2 procent högre, än ett objekt med eftersatt dokumentation. Det står alltså betydelsefulla värden på spel.

Ett av de återkommande problemen inom fastighetsförvaltning är hur man ska hantera dokumentation som spänner över olika discipliner: från byggplaner och arkitektunderlag till VVS, El och mycket annat. Förvaltarna sitter ofta med en ekonomisk syn på hur förvaltningen ska ske medan dokumentationen är något som externa konsulter ska ta hand om.

Om konsulterna inte får rätt direktiv så gör de inte det. Och skjuter man upp detta så eskaleras problemet och det blir dyrare att komma ifatt. En orsak som bidrar till att öka problemet är den tekniska utvecklingen som gör att handlingar kan bli svårare att öppna och redigera efter 10 eller 15 år.

Patrik Barkman från DokumentAssistans har sedan många år arbetat med CAD-relaterade frågor, bland annat som CAD-samordnare i flera olika byggprojekt. Han har även utvecklat en rad strategiska rutiner för fastighetsförvaltning för att säkerställa att ett fastighetsbestånd har en uppdaterad dokumentation.

Hans arbetsuppgift är att titta på projekt

utifrån förvaltarens perspektiv där syftet är att löpande skapa korrekta handlingar som ska fungera under alla förvaltningssår.

– En av mina viktigaste uppgifter är att se över projekt utifrån förvaltarens perspektiv, ordna dokumenten i en struktur och se till att dessa uppdateras löpande så att man kan följa och se till att de överensstämmer under de olika förvaltningskedena, förklarar Patrik Barkman.

I mitt arbete är det vanligt att jag kommer över låsta CAD-filer. I CAD-branschen är det vanligt att många programutvecklare är protektionistiska vilket gör att de låser filerna så att de inte kan redigeras med andra program. När leverantörerna blir uppköpta eller försvinner från marknaden så lämnar de efter sig låsta filer utan ens en anvisning om hur dessa ska kunna låsas upp.

Då måste jag hitta en väg för hur de ska låsas upp så att de blir redigerbara. Ett par exempel på detta är den svåra hanteringen av hundratusentals CAD-filer som mellan 1990 - 2000 skapades med CAD Point applikationer.

Dessa kunde bara ändras om man hade CAD Point licens installerad. När CAD Point AB köptes av CAD-Q och utvecklingen flyttade till USA lämnades alla låsta filer till sitt öde. Flertalet av dessa ligger säkert fortfarande låsta på en hårddisk någonstans.

– Alla dokument i en förvaltning har en tidsaxel satt till sig, säger Patrik Barkman. Det är inte en dagslända utan det ska vara ett redigerbart dokument över tiden. Sedan spelar det mindre roll om det är en CAD-ritning, bild, punktmoln eller en Word-fil som beskriver vilka produkter som ingår. Alla dessa dokument måste med jämna mellanrum uppdateras.

– Förvaltningarna måste förstå att dokumentationen är deras ansvar, inte konsulternas. Det är de som styr projektet. Och det är deras krav som ska styra hur dokumenten upprättas så att de löpande följer hur en fastighet förändras under hela förvaltningsskedet, konstaterar Patrik Barkman.

Hur låser man upp en CAD Point fil?

Här beskrivs två tillvägagångssätt: Har man tillgång till Revit så kan man koppla ihop filen med Import CAD och sedan Exportera den till CAD. I nästa steg kan man öppna filen i ett CAD program som nu kan exporteras till ett block. Avsluta med att explodera blocket. Därmed blir alla delar redigerbara.

Ett annat sätt är att öppna filen i ProgeCAD för att sedan kopiera ritningen och placera kopian på en känd punkt utifrån baspunkten. På så sätt blir alla delar i kopian redigerbara. För att skapa en helt egen fil kan man markera kopian och använda drag & drop funktionen för att dra informationen till en annan öppen fil eller spara som ett wblock.

När det gäller hanteringen av låsta MagiCAD kan man använda en gratis variant MagiCAD Object Enabler som utvecklas av Progman OY. Har man inte tillgång till programmet så kan man testa att öppna filen i ProgeCAD 2014. Original objekten i filen är visserligen fortfarande låsta för redigering, men att ta en kopia av alla objekt är tillåtet. Kopiera då alla objekt och placera kopian på ett känt avstånd från originalet.

Avsluta med att göra ett wblock av de kopierade objekten eller kopiera med baspunkt och klistra in objekten i en annan fil.



Patrik Barkman.

Av Franz Smidek