



Nya gränssnitt gör det enklare att använda digitala lås- och passagesystem i fastigheterna.

Standardisering underlättar fastighetsförvaltning

SABO har i samarbete med BIM Alliance arbetat fram nya gränssnitt som gör det möjligt för fastighetsförvaltningssystem och lås- och passagesystem att kommunicera inbördes och med varandra. Det gemensamma standardiseringsarbetet får stor betydelse för fastighetsbolagen och innebär även att BIM etableras starkare inom förvaltningsområdet. Gränssnitten bygger på fi2xml och är öppna och fria att använda.

ARBETET MED ATT TA FRAM NYA GRÄNSSNITT ingår som en del av BoIT som är ett samarbetsprojekt mellan SABO, allmännyttiga bostadsföretag och Hjälpmedelsinstitutet. Projektet startades 2010 för att skapa en gemensam strategi och samverkan när det gäller IT-utmaningar i hushållet. Bland målen finns att minska miljöpåverkan och energiförbrukning samt att förbättra service och information till hyresgästerna. Även ökad trygghet och bättre möjligheter till att kunna bo kvar så länge som möjligt i sin lägenhet finns bland målen. Förenklat kan man säga att BoIT handlar om att utnyttja de infrastrukturer som byggts ut till mer än att leverera TV och Internet till hyresgästerna.

När det tredje projektåret startade riktades fokus på de egna fastighetssystemen och därmed inleddes ett samarbete med dåvarande F2 Förvaltningsinformation.

– Fastighetsbranschen har varit dålig på att samordna olika tekniker och standarder och vi har många vertikala system i våra hus. Men allt eftersom fler digitala tjänster och mer teknik gör sitt intåg i fastigheterna ökar behovet av att allt kan kommunicera med det fastighetssystem som används. Därför kändes det självklart att börja med just fastighetssystemet – hjärtat i ett bostadsföretags verksamhet, säger Anders Johansson, it- och teknikexpert på SABO.

Fastighetssystemen måste även kunna prata med varandra så att det blir möjligt att med bibehållen information kunna byta system. Att tvinga systemleverantörerna att göra speciallösningar mot varje kund och delsystem skulle vara en mycket opraktisk lösning. Istället startade arbetet med att ta fram ett api för fastighetssystem. Api är ett gränssnitt som gör det möjligt för olika programvaror att prata med varandra.

– Vi ville uppfinna så lite som möjligt själva utan istället använda så mycket standard som finns. Allt arbete som Fi2 gjort med att utveckla standarden fi2xml var en stark bidragande orsak till att vi kunde starta vårt projekt och underlättade vårt arbete enormt, säger Anders Johansson.

Api:et bygger alltså helt på fi2xml och på REST-teknologi, det vill säga hur man ställer webbaserade frågor och hur svaret i sin tur returneras.

– Vår roll i projektet är inte att utveckla ett api för fastighetsbranschen utan vår huvuduppgift är att se till att fi2xml används på rätt sätt, säger Jan-Anders Jönsson, utvecklingsstrateg på BIM Alliance. Om fi2xml inte klarar av en viss sak som behövs, så gör vi de ändringar och kompletteringar som behövs.

En annan uppgift är att utveckla och underhålla en mängd styrdokument i form av klass- och värdelistor, så att man >>

» håller sig inom rätta klasser och inte bygger upp parallella listor. Klass- och värdelistorna används för att styra och se till att det som skickas är detsamma som det som tas emot. BSAB är en typisk klasslista.

Den tredje uppgiften för BIM Alliance har varit att utveckla programmeringsverktyget fi2express där alla fi2-objekten finns tillgängliga i olika programmeringsmiljöer. De som utvecklar applikationer behöver inte längre tänka så mycket på fi2xml, det sköter verktyget om, och därmed kan utvecklings-tiden minska till en tredjedel. Att utveckla fi2express så att allt som används i api:et finns med där är en viktig del av arbetet.

– Totalt sett i projektet har vi bara gjort mycket små förändringar av fi2xml och då av tilläggskaraktär. Därmed har vi inte behövt skapa en ny version av standarden. Vi ser till att användningen av vår standard blir den avsedda och att man inte tar några genvägar. Att vi engagerar oss så hårt i arbetet med api beror på att vi därmed får en starkare implementering av fi2xml i hela fastighetsbranschen och att de certifieringar som görs bygger på vår standard, säger Jan-Anders Jönsson.

NU NÄR DET STANDARDISERADE GRÄNSSNITTET för informationsutbyte för fastighetssystem är utvecklat är det dags för systemleverantörerna att bygga in detta i sina system. Därefter ska BIM Alliance certifiera att systemen uppfyller kraven på BoIT-api:erna. I samband med uppgraderingar och när nya system ska köpas in kommer certifieringarna att efterfrågas i form av skall-krav.

– Vårt arbete gör det möjligt för oss på beställarsidan att konkurrensutsätta systemleverantörerna, båda när det gäller själva systemen men även moduler till dessa, som till exempel lås, men vi öppnar även upp för en marknad med delade tjänster, molntjänster, som inte är hårdintegrerade hos systemleverantörerna. Det blir lättare att byta ut ett fastighetssystem mot ett annat eftersom allt är standardiserat, säger Anders Johansson.

Han tror även att api-arbetet kan få fart på utvecklingen av tredjepartsprodukter plus att de som idag är systemleverantörer och har bra moduler till sina system, kan sälja dessa även till kunder som använder andra fastighetssystem.

NÄR ARBETET MED FASTIGHETSSYSTEMEN blev klart i början av 2014 hade arbetet med att utveckla ett api för lås- och passagesystem redan börjat. Digitala låssystem används än så länge mest till allmänna utrymmen men antalet digitala lås till lägenhetsdörrar ökar stadigt. Låsen måste kunna fungera med olika fastighetssystem och därför är behovet av en standard stort, inte minst med tanke på att lagen om offentlig upphandling

kan medföra att ett fastighetsbolag plötsligt kan ställas inför en helt ny låstillverkare.

– Det skulle bli mycket problematiskt om inte de olika delarna kan prata med varandra och med systemen, säger Anders Johansson. Vi vill dessutom kunna konkurrensutsätta låstillverkarna fullt ut.

Efter arbetet med api för lås- och passagesystem väntar arbetet med individuell mätning av energiförbrukning, det vill säga att utveckla api för sensorer och mätare av olika slag som ska kunna kommunicera med de olika fastighetssystemen. Samtliga api som tas fram finansieras av SABO, bygger på fi2xml och är öppna och tillgängliga för alla.

UNDER VÅREN 2014 FÖRBEREDS CERTIFIERINGSARBETET och den första certifieringen av ett fastighetssystem beräknas vara genomförd kring första oktober. Certifieringen av ett api är mycket mer komplex och krävande än en certifiering av ett enskilt meddelande. Detta gör startsträckan längre men resultatet blir tydligare. Någon månad senare kan den första certifieringen av ett lås- och passagesystem äga rum. Tillverkarna av dessa system ligger långt framme med att integrera api:et i sina lås eftersom behoven av samordning är stora.

Både Anders Johansson och Jan-Anders Jönsson menar att arbetet i projektet förstärker BIM inom fastighetssektorn.

– BIM har inte riktigt tagit sig in i förvaltningsområdet och det måste vi ändra på, säger Anders Johansson. Husen blir allt mer komplexa och innehåller allt mer teknik så behovet av BIM växer. Vårt arbete med api:er är till nytta för hela branschen.

– Projektet främjar att branschen mer fokuserar på fastighetsinformation och ser den som en del av BIM, säger Jan-Anders Jönsson. BIM måste implementeras i förvaltningen så att vi får ordning på informationen.

April 2014

Göran Nilsson

KONTAKTER:



Per-Anders Jönsson
utvecklingsstrateg BIM Alliance
Tfn: 0413-663 95
E-post: jaj@akej.se



Anders Johansson
it- och teknikexpert SABO
Tfn: 08-406 55 30
E-post: anders.johansson@sabo.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