

# STATSBYGGGS NYE FM SYSTEM – GIR OPTIMAL EIENDOMSKVALITET?

Statsbygg i Norge gjennomfører nå tidenes største IKT satsing for eiendomsforvaltningen med innføring av nytt FM system. Det nye fagsystemet skal etter hvert dekke det aller meste av eiendomsfaglige behov for oppfølging av forvaltningsporteføljen. Statsbygg forvalter rundt 2,7 mill m<sup>2</sup> bygg eller 2350 bygninger, fordelt på 610 eiendomskompleks. Om lag 500 medarbeidere i Statsbyggs eiendomsforvaltning vil få stor glede av et nytt helhetlig IKT-verktøy (FM system). Også øvrige medarbeidere i Statsbygg, som totalt har 830 ansatte, vil få mye lettere tilgang på informasjon om forvaltningsporteføljen. Det satses også på at brukerkunder, serviceleverandører, rådgivere og entreprenører også skal bli aktive medspillere for bedre oppfølging av eiendommer, for god kvalitet på eiendomsdata gjennom samspill om rapportering og leveranser.



Af STEINAR OLSEN,  
Statsbygg Eiendomsforvaltning

## EIENDOMSDATA – STRUKTURERT OG STANDARDISERT

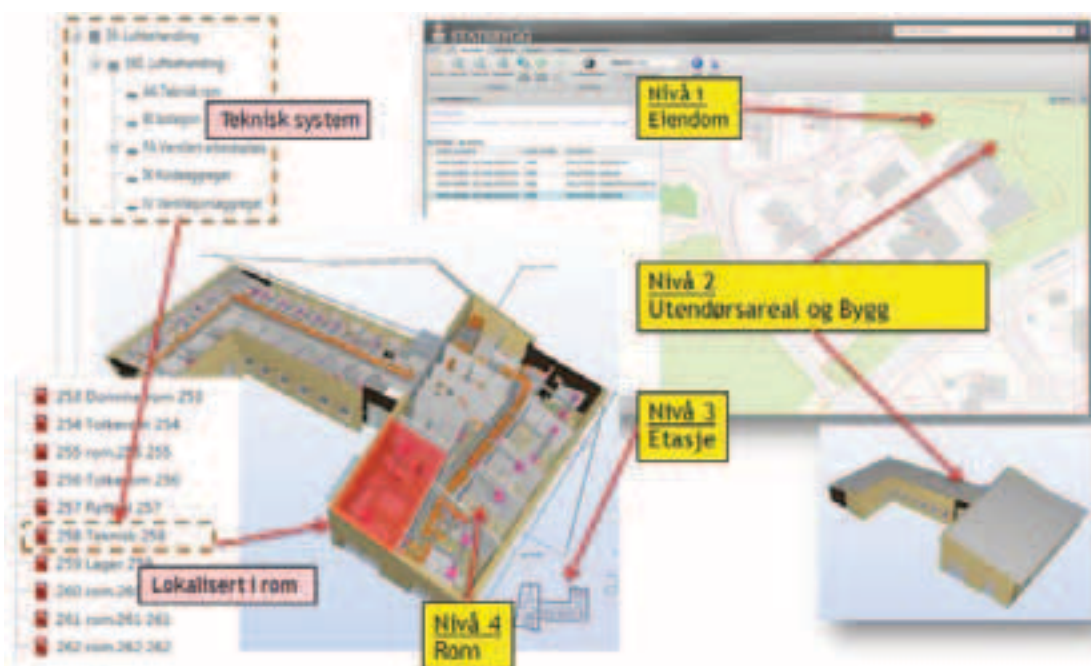
Statsbygg har slitt med utilgjengelige eiendomsdata, data med dårlig kvalitet, dårlige rutiner for ajourhold av data og lite samspill mellom ulike fagsystem. Det har preget situasjon før nytt FM system blir implementert. Det har vært særdeles viktig at ny løsning bidrar til et robust, strukturert og standardisert oppsett, som løser primærbehov i forvaltning og drift, og spiller godt sammen med andre fellessystem som økonomi, HR system og dokumentarkiv. Fra løsninger hvor eiendomsdata, økonomi og faglige oversikter i hovedsak var fordelt på eiendomskompleks, er det nå skapt en løsning med en nedbrytingsstruktur med nivåer for bygninger og uten-

dørsareal, etasjer og rom. Det vil si at både informasjon, dokumenter, avvik, tilstand og økonomi kan vises og analyseres på de ulike nivåene etter behov. Det betyr ikke at alle data skal finnes på laveste nivå, men kun når det er hensiktsmessig.

Tekniske systemer med komponenter registreres og lokaliseres på riktig nivå i nedbrytingsstrukturen. Så langt er det en felles enighet om at data ikke skal være mer detaljert enn at det blir mulig med ajourhold av eiendomsdata med en normal bemanning for drift av eiendommer. Det vil stå i sterk kontrast til moderne løsninger, hvor BIM blir en del av hverdagen med den detaljrikdommen som følger med. Kan Statsbygg lykkes med sitt prinsipp liten detaljeringsgrad for å oppnå høy

## ENKEL BRUK AV BIM-MODELL

Eksempel på viser nedbrytingsstruktur og hvordan tekniske system i database er koblet til BIM modell. Kan vise plassering av aggregat og kanalføringer for et luftbehandlingsanlegg.



## INNOVATIVE LØSNINGER!

- Helhetlig grensesnitt til felles administrative system
- Proessorientert oppgaveløsning
- Samspill mellom prosesser med automatiske funksjonaliteter.
- Fagportaler
- Integrert innhold for tverrfaglige behov.

kvalitet på eiendomsdata? Når det en må leve med, er et konstant påtrykk om mer informasjon, som er kjekt å ha, og kanskje bare det. I alle fall kan ikke behovet i «bygge-BIM» sammenliknes med behovet i «forvaltnings-BIM».

## RESSURSER OG KOMPETANSEOVERSIKT

Opp gjennom årene har Statsbyggs eiendomsforvaltning fått «stryk-karakter» i forhold til å kunne dokumentere kompetanse og krav til kompetanse. I all enkelhet går det på at driftspersonell blir satt til å gjøre mange oppgaver på en rekke fagområder, uten at det kan dokumenteres hvilken kompetanse som kreves, eller hvilken kompetanse personellet innehar. Det har blitt til et klart mål om at det må kunne integreres i løsningen. Som en del av systemet er det utviklet en egen «modul» i løsningen, som vil holde styr på eiendommer og fordelingen på porteføljer, og hvem og med hvilke roller medarbeiderne har i forhold til portefølje og eiendommer. Videre er hver medarbeiders kompetanse registrert med utgangspunkt i hvilke krav det er til kunnskap for å utføre oppgaver for sin rolle på hvert fag eller spesialområder. På samme måte er også for ulike sertifikater registret på den enkelte. Oppgaver innen drift med krav til sertifikat, vil bare kunne knyttes til ressurser med slike sertifikat.

Hensikten med denne delen av løsningen, er ikke bare å styre tilganger, men at fagsystemet kan holde oversikt over hvordan oppgavene fordeles ut fra kompetanse. Lederne får god oversikt over medarbeidernes kompetanse og eventuelle mangler. Det blir lettere å styre oppgaver til riktige ressurser.

## DRIFT OG VEDLIKEHOLD MED EFFEKTIVE ARBEIDSPROSESSER

Statsbygg har hatt klare mål om å effektivisere eiendomsforvaltningen blant annet ved hjelp av FM system som skal understøtte effektive arbeidsprosesser, bringe bedre styring av aktivitet, og ressursbruk. Løsningen er utviklet nettopp med tanke på at den skal være proessorientert, og støtte til oppgaver. Det er også tatt høyde for at mest mulig av oppgaver kan utføres i fagsystemet. Det vil si at for eksempel oppgaver, som innebærer aktivitet, som har med økonomi å gjøre skal kunne gjøres i fagsystemet og så spille sammen med økonomisystem. Samspill mellom prosesser er viktig. Men selv om budsjettarbeid skjer i FM-systemet er det økonomisystemet som eier dataene, budsjett og regnskap. Et viktig prinsipp i forhold til en ryddig forvaltning av løsning og innholdet. Og for bruker av

fagsystemet er det viktig at man ikke trenger å beherske andre system(økonomi) hvis det ikke er nødvendig.

Et annet gjennomført prinsipp er at alle oppgaver skal håndteres i systemet. Ingen oppgaver er så spesielle at de ikke kan registreres og følges opp i FM systemet. At det ikke er unntak i så måte betyr at enhver krone som utbetales på vedlikehold enten det er større prosjekt, liten utskifting eller sentralt prosjekt skal håndteres på samme måte og i samme arbeidsprosess. Det medfører betydelige endringer i arbeidsmåte og ikke minst en utfordring i forhold til at ingen kan gjennomføre oppgaver på sin egen måte.

Det er spesielt viktig at eiendomsdata holder høy kvalitet, og det skal oppnås ved at dataregistrering er nærmest der endringen skjer. Det betyr en omlegging fra sentrale datavaskprosjekt (skippertak) til løpende ajourhold i linjeorganisasjonen. Arbeidsprosesser er definert slik at det bare skal være «en kokk» i hver oppgave, ved hjelp av tydelige roller, som utfører og godkjenner. Statsbygg har gjort et nytt grep, med innføring av godkjenningsrutiner av overordnet i prosessene.

Det skal gi bedre kvalitet på resultater og oversikter, og ikke minst kunne gjøre analyser på bakgrunn av riktig underlag. Og når prosesser knytter seg til databaser med strukturert informasjon skaper det automatisk en rekke muligheter for analyser på tvers av fagene, og god datakvalitet er avgjørende for påliteligheten.

## FAGPORTAL OG TVERRFAGLIGE SPORET

Krav om samlet brann dokumentasjon eller brannbok, som dokumenterer brannvern på eiendommer, både tekniske tiltak og organisatoriske rutiner er i seg selv ikke noe nytt. Dette kravet har gjennom prosjektet for utvikling av det nye FM systemet stått sentralt. Løsningen er at fagdokumentasjon for brann er gjort på en smartere måte. De samme prinsipper er lagt til grunn for en generisk modell bygger på Internkontrollforskriften i forhold til oppbyggingen.

Her er samsillet mellom arbeidsprosesser svært viktig. Gjenbruk av eiendommers basisdata hvor et godt grunnlag skapes ved tagges med tema brann. Så kobles aktiviteter i prosesser for drift og vedlikehold for å komplettere innholdet og som gir et helhetlig faglig innhold for brannvern. Dermed kan en «høste» informasjon som gjelder for eksempel brann hva gjelder tilstand, avvik og annen informasjon. Statsbygg har med bakgrunn i den generiske modell utviklet fagportal for brannvern, uni-

## FM SYSTEMET OG EFFEKTER

- Effektive arbeidsprosesser
- Høyere kvalitet på eiendomsdata
- Bedre beslutningsunderlag
- Mer vedlikehold for hver krone og kostnadseffektive tiltak
- Mer tilfredse medarbeidere

versell utforming, kulturhistoriske verdier, miljø (ytre miljø) og HMS (helse, miljø og sikkerhet). Det tverrfaglige sporet har også løst en sentral og viktig nødvendighet for FM systemet i det å integrere årlige risikoanalyser for porteføljen. Risikoanalyser kan nå gjennomføres for alle fagområder og for tverrfaglig fagtema, samlet på et sted i FM systemet.

## ORGANISASJON, ROLLER OG ENDRING I ADFERD

Endring i organisasjon er nødvendig for at overordnede mål skal nå. Det innebærer at roller blir endret, de blir tydeligere og ansvar blir klarere definert og praktisert. Økt eierskap i linjeorganisasjonen til løsning og innhold er et viktig grep. I denne sammenheng har det vært viktig å flytte ansvar for ajourhold av datainnholdet ut i linjen og til de, som er nærmest endringene. Og på den måten skal økt eierskap til innhold og bidra til løpende ajourhold og økt kvalitet. Videre er det innført godkjennings-steg i løsningens ulike prosesser. Prinsippet er at godkjenning skal være enkelt og oppsummert informasjon, men at overordnet skal ha et forhold til innhold og gi respons/tilbakemeldinger til sine underordnede gjennom prosesser. Dette gjelder spesielt mellom eiendomsforvalter og driftsledere. Dette er et viktig bidrag til økt kvalitet på eiendomsdata.

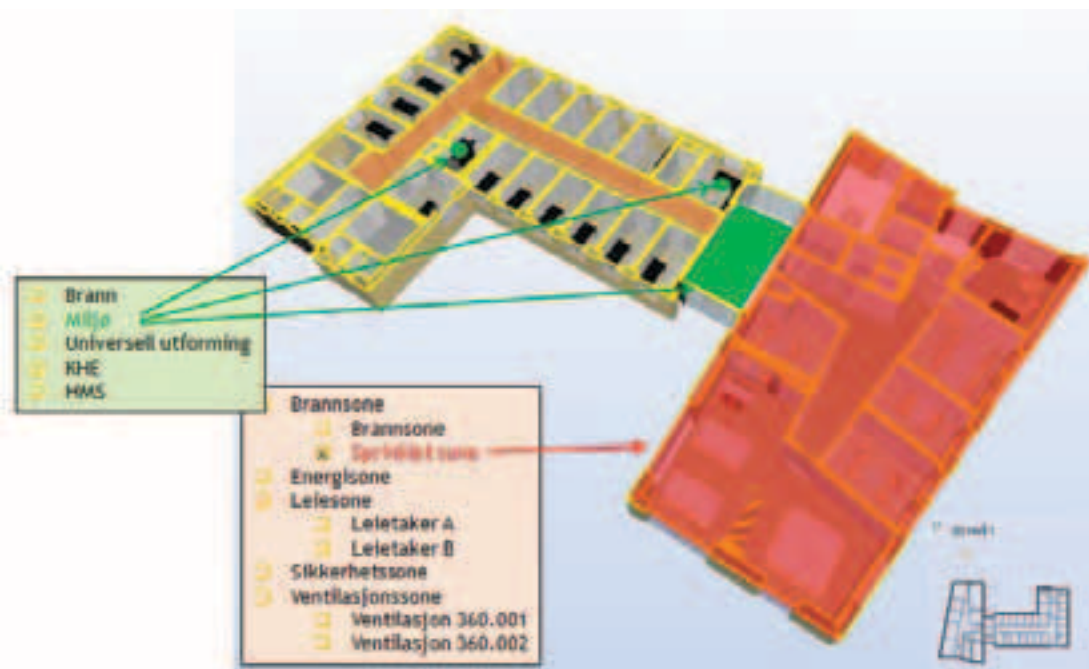
## TEKNOLOGI OG SAMSPILL MED FELLESE SYSTEMER

En mer moderne løsning er også et nødvendig løft, og en selvfølgelighet. Vi skal bruke de muligheter som finnes, om ikke løpe foran, men være i takt med tiden, slik at hverdagen oppleves som enkel og at teknologi bidrar til å gjøre oppgaver enklere å håndtere. Det er nevnt at samspill med felles system er viktig slik at store brukergrupper må forholde seg til færrest mulig brukergrensesnitt. Å kunne utføre det meste av oppgaver i et system er viktig. For Statsbygg er det også viktig å satse på driftspersonell, slik at de kan løse oppgaver ved hjelp av mobile enheter. I den sammenheng bidrar teknologi til å redusere dobbeltarbeid ved at kvittering og avviksmelding kan gjøres direkte utenfor kontorarbeidsplasen. Samme prinsipp er lagt til grunn for samspill med bruker og leverandører, de skal få tilgang til å levere påkrevd dokumentasjon direkte i FM systemet, og fokus flyttes til leveransens kvalitet. Det reduserer dobbeltarbeid med innlegging av data.

Teknologi og funksjonalitet vil også brukes i forhold til å visualisere informasjon med støtte fra GIS (geografiske informasjonssystemer) og BIM (byggningsinformasjonsmodeller) som integreres i løsningen. Det handler om å skape bedre oversikt for mer effektiv oppgaveløsning i drift, og for ledere betyr grafiske rapporter i

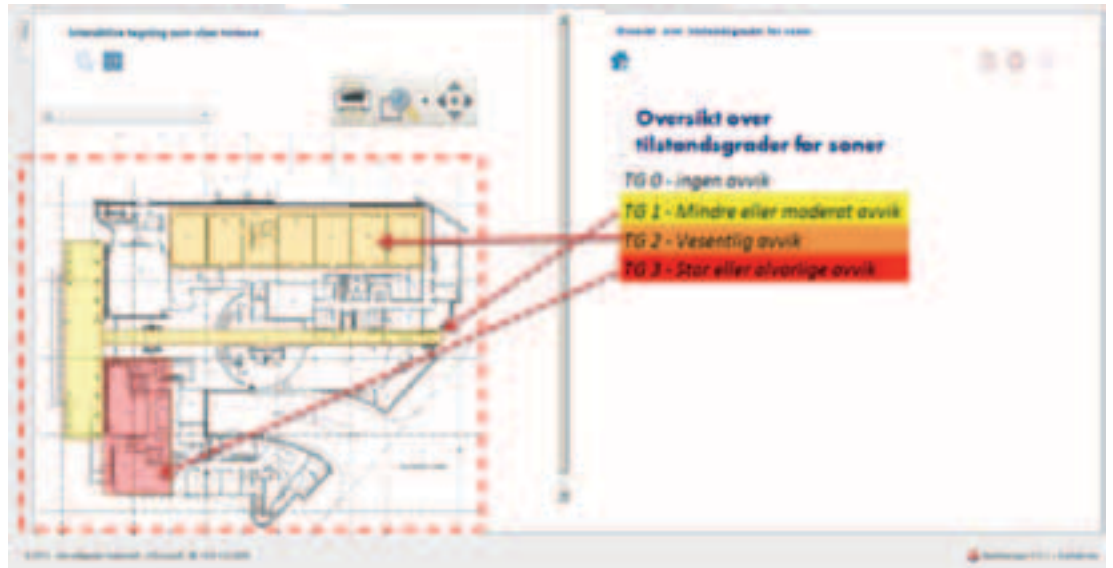
## VISNING AV TVERRFAGLIGE BEHOV

Eksempel på hvordan temamerking og sonevisning kan være i BIM modell.



## BEDRE BELUTNINGSUNDERLAG

Eksempel på visualisering av tilstandsgrad, ved hjelp av interaktiv 2D tegning.



kombinasjon med modeller viktig forbedring i forhold til beslutningsunderlag.

### BEDRE BELUTNINGSUNDERLAG

Eksempel på visualisering av tilstandsgrad, ved hjelp av interaktiv 2D tegning.

Statsbygg valgte MainManager som FM system, som har faglig bredde, god funksjonalitet og er bru-

kervennlig. Utgangspunktet var godt og Statsbygg har sammen med leverandører videreutviklet FM systemet. Utviklingsarbeidet ses på som et viktig i forhold til egne behov, og et viktig bidrag til utvikling av bransjen ved å realisere innovative ideer.

## Vil du måle og benchmarke dine FM-ydelser mod andre?



### EY's nordiske FM Benchmarkingprogram giver dig viden:

- ▶ Om I betaler for meget for jeres services i forhold til markedet
- ▶ Om hvordan jeres serviceniveau ligger i forhold til sammenlignelige virksomheder
- ▶ Om I har det optimale forhold mellem omkostninger, serviceniveauer og brugertilfredshed
- ▶ Om Best Practice på FM-området i Norden

### EY er Nordens førende FM-rådgiver

- ▶ EY har været uvildig rådgiver på mere end 60 projekter om Facilities Management og fast ejendom
- ▶ EY's nordiske team består af 45 konsulenter, der udelukkende arbejder med Facilities Management
- ▶ Vi hjælper vores kunder med at løse Facilities Management-opgaver i over 50 lande

### Kontakt



Claus Christensen  
Director  
(+45) 51 58 28 30  
Claus.f.christensen@dk.ey.com

