

FASTIGHETSSNABBen OKTOBER 2019

SnabbBen



*Framtiden är här
– Tar robotarna över?*

Karin – ny platschef i Örebro

Validering stärker





”Med handen på hjärtat – vi är glömska, slarviga, sköra, lätta att distrahera och mår inte alls bra av att repetera samma arbetsuppgift om och om igen i flera timmar.”

Den dagen är kanske inte så långt borta längre. Robotarna kommer på bred front för att befria oss från en massa tråkiga rutiner så att vi kan leva mer inspirerande liv med roligare arbetsuppgifter. Här hos oss på FastighetsSnabben har vår första robot nyss flyttat in. Vi har döpt den till SIX-10 och den har börjat avlasta oss monotona arbetsuppgifter i vår felanmälan. Där flyttar den uppdrag mellan olika system och lägger ut dem på rätt person. Läs mer om det längre fram i det här numret av Snabben.

Men hallå, säger kanske någon som undrar om robotarna kommer att ta över allt i framtiden? Ingen aning, säger jag, men det tror jag knappast. Bara det tråkiga och farliga och såna saker som vi människor egentligen inte är så bra på. För handen på hjärtat – vi är glömska, slarviga, sköra, lätta att distrahera och mår inte alls bra av att repetera samma arbetsuppgift om och om igen i flera timmar. Det är robotar så mycket bättre på.

Själv funderar jag på att skaffa en robot som tar hand om min träning inför vinterns långlopp på skidor.

Bengt Nises

Kommer SIX-10 att rädda oss?

Vem skulle tacka nej till en robot som varje morgon såg till att man kom ur sängen, iväg till gymmet, in i duschen, fick sitt kaffe och kläder som var både nytvättade och strukna? Helst också betalar räkningarna i tid och håller koll på att det finns pengar på kontot. Alla de där återkommande rutin-sakerna som både tar emot och tar en massa tid.

Validering stärker yrkesrollen

Ett av FastighetsSnabbens starkaste kännetecken är strävan efter ett enhetligt arbetssätt. Att vi arbetar på samma sätt, trots att alla kunder och uppdrag är olika. Det är ytterst en fråga om kvalitet och effektivitet.

– Alla som anställs får genomgå vår egen högskola, FS-akademien, förklarar vd Bengt Nises. Det spelar ingen roll vilken tjänst du har hos oss, alla får lära sig grunderna, var vi kommer ifrån, hur vi tänker och hur vi arbetar. Jag vågar påstå att FS-akademien är en av våra tydligaste framgångsfaktorer.

Alla nyanställda tillbringar två hela dagar på huvudkontoret i Gävle för att lägga grunden. Sen följs var och en av de anställda upp i medarbetarsamtal som sker två gånger per år – för att se vilka ytterligare utbildningsinsatser som behövs.

– Vi har de senaste åren känt ett behov

att skapa ett lite tydligare ramverk kring våra befattningar, därför har vi inlett en process där vi ser till att validera vars och ens kunskaper inom respektive yrkesroll, berättar Bengt Nises.

– Ett exempel är våra förvaltare. Det är en roll där man kan ha olika bakgrund – teknisk, ekonomisk eller annan. För att stärka det enhetliga arbetssättet har vi känt att det varit värdefullt att göra den här insatsen.

I klartext handlar det om att förvaltarna fått genomgå en utbildning inom ett antal specifika områden och därefter ett skriftligt test där deras kompetens har validerats.

– Det här tror vi på, det gagnar våra kunder och det stärker både våra anställda och vårt företag. Att kontinuerligt arbeta med kompetensutveckling och uppmuntra anställda som vill växa inom företaget ligger i FastighetsSnabbens DNA.

Genova växer och vi med dem

Fastighetsbolaget Genova har de senaste tio åren haft en gynnsam utveckling. Det första samarbetet med FastighetsSnabben gällde två fastigheter i anslutning till Valbo Köpcentrum mellan Gävle och Sandviken.

– I takt med att Genova köpt fler fastigheter har vi på FastighetsSnabben fått möjligheten att förvalta dem. Genova gillar vår arbetsmodell och är nöjda med hur vi skött oss hittills, säger Mikael Sörling, kundansvarig på FastighetsSnabben.

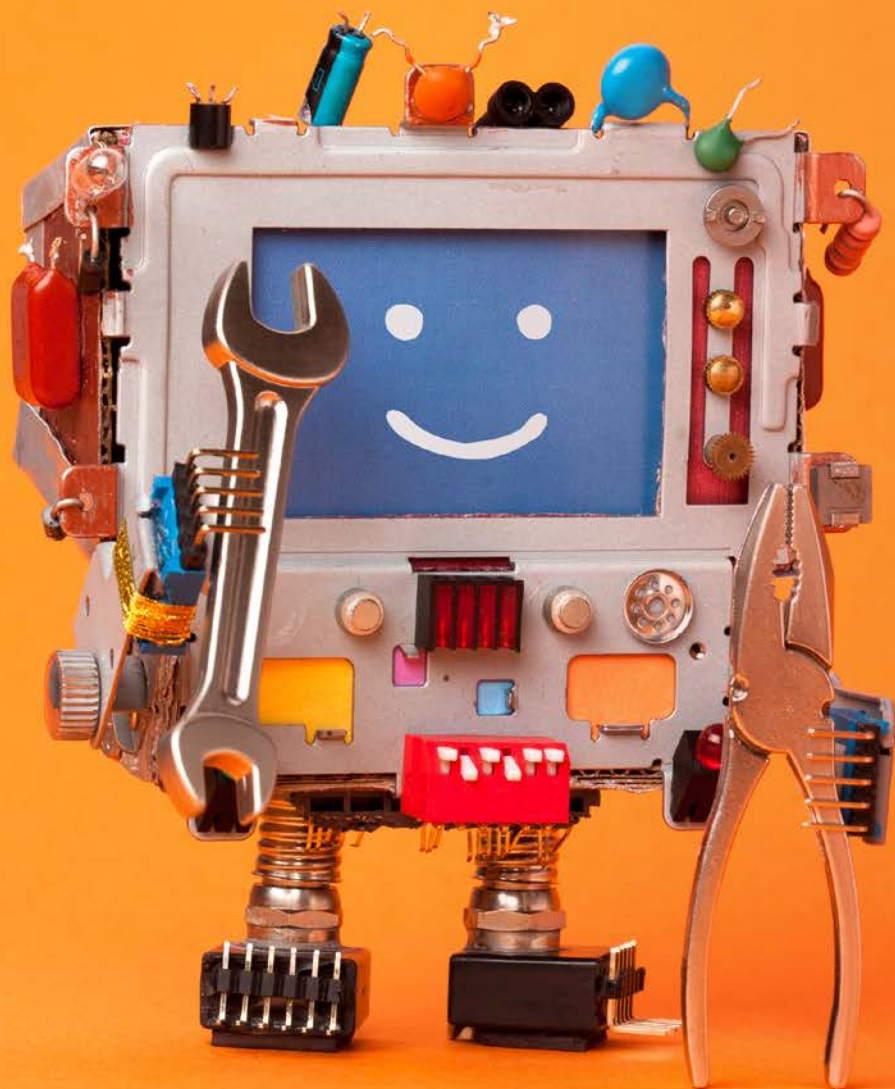
– De gillar den ordning och reda som vi levererar i uppdragen och vi har hittat ett bra samarbete.



Dalahästen som ny igen

Den 30 meter höga Dalahästen vid infarten till Avesta har varit ett välkänt landmärke ända sedan den invigdes 1989. Dalahästen är, till skillnad från sina mindre förebilder, inte gjord av trä utan gjuten i betong. Och tyvärr har den under åren drabbats av sprickbildningar.

Men nu har FastighetsSnabben rustat Avestas stolthet till nyskick igen. Den 2 oktober återinvigdes Dalahästen och överlämnades samtidigt från det danska fastighetsbolag som ägt den till Avesta kommun. Kommunen beslöt 2018 att köpa hästen för en krona.



Robot tar över monotont arbete

Under hösten har Fastighetssnabben arbetat med ett projekt för att automatisera hanteringen av felanmälningar. Idén bakom projektet är att låta en robot ta hand om processen att registrera, fördela och följa upp felanmälningar.

– Det här är arbetsuppgifter som både är monotona och tar lång tid i varje moment, konstaterar Robin Eklöv, verksamhetsutvecklare på Fastighetssnabben.

– För oss handlar det inte om att göra medarbetare arbetslösa, utan om att de ska ha arbetsuppgifter som är betydligt mer intressanta.

Åsa Palmér håller med. Hon arbetar i växeln och felanmälan och är inte rädd för robotiseringen.

– Nej inte ett dugg, vi får hela tiden mer att göra. Det är bra om vi inte behöver sitta och mata in samma uppgifter i olika system bara för att de inte hittills kunnat "prata" med varandra.

Och det är precis det som roboten gör – ser till att uppgifter kan föras mellan olika system på ett snabbt och säkert sätt. Vissa registreringar, som för en människa tar 20 minuter att genomföra, fixar roboten på 45

sekunder. Dygnet runt. Utan paus.

– Sen får vi se om roboten klarar precis alla ärenden, säger Åsa Palmér. Men då finns ju vi som en back-up och kan lösa det som eventuellt trasslar.

– Det roboten också håller koll på är om en medarbetare till exempel är sjuk eller vabbar, säger Robin Eklöv. Den lägger inte ut ett uppdrag på en frånvarande medarbetare, men kan också skanna av om du blivit sjuk och har ett uppdrag liggande som du inte hunnit ta tag i. Då flyttar den uppdraget till en annan medarbetare.

– För oss som företag och arbetsgivare handlar det om att ligga i framkant av utvecklingen, menar Bengt Nises, vd. Vi vill hela tiden utvecklas och vara effektiva. Roboten är till exempel väldigt bra på att se till att ärenden inte ramlar mellan stolarna utan följer hela tiden upp vad som händer. Det vet vi är väldigt viktigt för våra kunder, de ska kunna lita på att vi gör det vi lovar.

Roboten har internt döpts till SIX-10, efter en känd förebild inom Fastighetssnabben. Tester pågår, SIX-10 beräknas tas i drift under hösten.

fortsättning >

En robot är inte en robot

Säg robot och många av oss tänker antingen på R2D2 i Star Wars, en maskin som svetsar ihop bilkarosser eller en skrämlig plåttfigur med blinkande lampor ur något av SVT:s barnprogram på 70-talet. En lite mer uppdaterad version av ordet har ganska lite med ovanstående att göra.

De flesta av oss har redan stött på dem. Robotarna finns redan i många processer där de utför sitt arbete utan att vi tänker på det. Rapporter pekar på att robotiseringen kommer att påverka sex av tio yrken i framtiden. Kanske inte så att jobbet försvinner, men innehållet kommer att förändras.

Roboten är i huvudsak programvara som baseras på algoritmer för att utföra rutinartade uppgifter på ett tillförlitligt sätt. En robot kan vara länken som gör att olika digitala system kan prata med varandra.

Exempel på robotar i andra sammanhang:

- Textroboten som skriver i notiser och referat utifrån lagfarter och matchresultat
- Autopiloten som flyger flygplanet
- Den automatiska incheckningen på flygplatsen



Ny ambulans- och brandstation i Tierp

I mitten av juni invigdes en helt ny station för ambulans och brandförsvaret i Tierp. Fastigheten är på drygt 3000 kvm med plats för två vagnhallar, logement och motionsrum. Stationen finns på en tomt som är 16000 kvm och ligger i nära anslutning till E4.

– För oss som fått förtroendet att sköta om fastigheten ligger förstas fokus på att allt hela tiden måste fungera i den här typen av byggnad, säger Mikael Sörling, kundansvarig på Fastighetssnabben.

– Vårt första uppdrag för fastighetsägaren Vacse var MSB:s (Myndigheten för samhällsberedskap) hus i Karlstad. Den fastigheten är säkerhetsklassad och vi arbetar gärna med den här typen av förtroendeentreprenader.





Magnus engagemang räddade certifieringen

När Hemsö skulle verifiera miljöcertifieringen av en byggnad för polisen i Umeå, upptäckte de att den på tre punkter inte klarade gränsvärdena för Miljöbyggnad Silver som man siktat på. Ett intensivt arbete sattes igång för att hitta orsakerna och rätta till dem.

– Fastighetssnabben och Magnus Bokeskogs engagemang bidrog starkt till att vi klarade det, konstaterar Eric Liljeström på Hemsö.

– Byggnaden använde för mycket energi. Vi kunde också se att maxeffekten överskreds vid väderomslag, berättar Magnus Bokeskog, fastighetstekniker på Fastighetssnabben. Magnus beskriver en rad åtgärder som vidtogs för att optimera systemen men också att han hittade rena mätfel i värdena som gav en delvis felaktig bild.

– Det går att göra mycket med moderna styrsystem. Bland annat ströp vi frammatningen av värme till radiatorerna under perioder. Ingen hinner märka om det sker under några timmar i ett

rum, däremot sparar det energi.

– En annan åtgärd var att styra systemet så att inte alla ventilationsaggregat startar samtidigt. På så sätt klarar vi effekttopparna. Men, som sagt, det krävs att styrsystemen hänger med. Det går inte att genomföra på en 70-talsbyggnad på samma sätt.

– Den här byggnaden var Hemsös första miljöcertifierade byggnad, säger Eric Liljeström. Vi hade projekterat och skapat alla förutsättningar för att klara silver. Men när certifieringen skulle verifieras nådde vi ändå inte riktigt

alla mål. WSP med projektledaren Anneli Hansson var ansvariga för verifieringen och vi tog bland annat hjälp av Magnus på Fastighetssnabben, som gjorde mycket av det praktiska arbetet.

– Vi har lärt oss massor på processen som följde. Idag har vi till och med bättre värden än vi projekterade för. Magnus starka engagemang och kunskap var viktigt för att vi skulle klara det. Det krävde att han verkligen gick in och analyserade siffrorna och tog sig tiden att fundera över alla parametrar som kunde ha betydelse.

Jag gillar mixen av mjuka och hårda värden

Karin Östberg har bara jobbat några veckor som platschef för Fastighetsnabben i Örebro och Karlstad. Närmast kommer hon från stora börsnoterade Castellum, som hon beskriver som en lite annan värld.

– Jag tycker det känns fantastiskt bra att vara här. Det är jätteroligt att vara med och bygga upp ett helt nytt kontor.

Innan hon såg jobbet och blev nyfiken på att söka det, hade Karin inte nån egentlig uppfattning om Fastighetsnabben.

– Nej, det var ett blankt papper för mig. Men när jag försiktigt började höra mig för om företaget, var det flera som hade goda erfarenheter och en positiv bild. Den bilden har definitivt förstärkts sedan jag började här.

– Det finns en väldig styrka i att Fastighetsnabben har beprövade arbetssätt och rutiner. Samtidigt finns det en öppenhet för nya tankar. Jag är imponerad av hur lätt det är att få kontakt inom organisationen och hur tillgängliga alla är. Jag känner mig verkligen välkommen.

Karin har arbetat med fastigheter i närmare 20 år, varav de sista tre–fyra som kommersiell förvaltare.

– Jag gillar mixen av mjuka och hårda värden som finns i fastighetsbranschen. Relationerna som skapas mellan människor i kombination med teknikfrågor är kul. Jag har gjort väldigt många olika saker i branschen,

hyrt ut bostäder, arbetat med kommunikation, projekt, förvaltning, nyproduktion.

– Min kompetens är bred. Jag kan nog snarare lite om mycket än tvärt om. Jag kommer inte från tekniksidan men har ett stort intresse för teknik och lär mig hela tiden nya saker.

I sin nya roll på Fastighetsnabben säger Karin att hon i första skedet vill fokusera på att lära känna kunderna och att utveckla samarbetet inom arbetsgruppen. Det är ett härligt gäng och alla har ett stort engagemang för våra uppdrag.

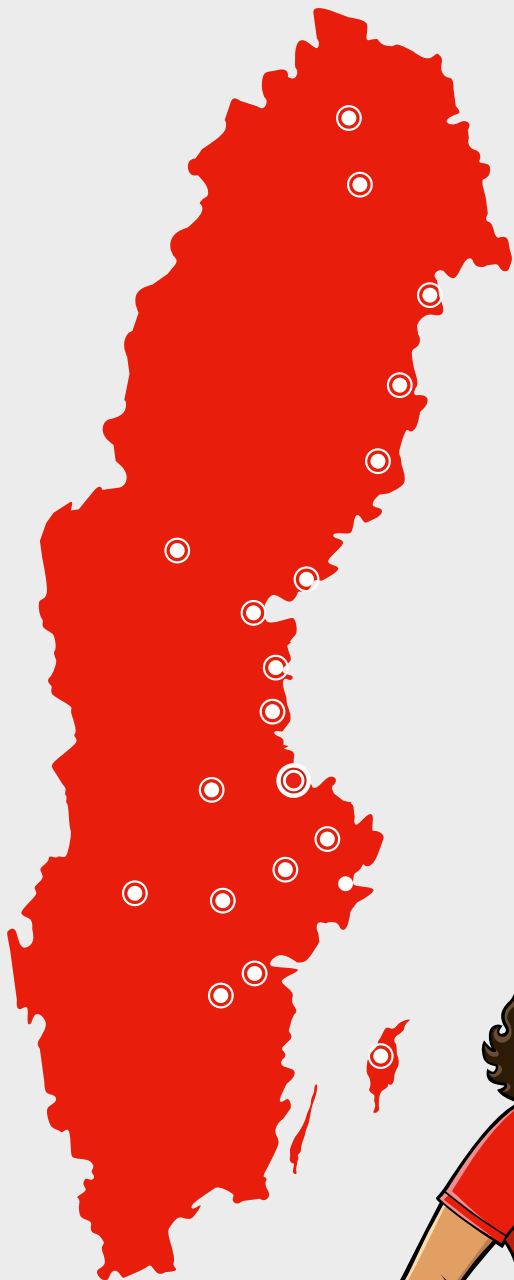
– Att vi sedan kommer att få nya uppdrag är jag inte särskilt orolig för. Örebro är en expansiv region och Fastighetsnabbens proaktiva arbetssätt, där vi hela tiden strävar efter att optimera driften hos våra kunder, gör att vi kommer att vara en attraktiv driftentreprenör.

– Jag vill också fokusera på hållbarhets- och energifrågor. Vi kan öka lönsamheten hos våra kunder genom driva den utvecklingen ännu tydligare i deras fastigheter.

För Karin är jobbet en viktig del i livet, det säger hon rakt ut när hon får frågan. Det är roligt att gå till jobbet.

– På min fritid är jag med familj och vänner. Vi har ett sommarställe som kräver både kärlek och omsorg. Och jag har inga problem att greppa tag i verktygen eller lägga ett golv när det behövs. Sen hur bra det blir, det får någon annan svara på.





Fastighetsförvaltning och fastighetskötsel som verkligen lönar sig – det är Fastighetssnabbens löfte till alla fastighetsägare i landet. Med oss får ni en engagerad och tillgänglig partner som förenar modern teknik med gedigen erfarenhet. Med helhetstänkande och djup kunskap inom drift, förvaltning och ekonomi optimerar vi våra kunders fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning. Vi är verksamma från Kiruna i norr till Visby i söder, med huvudkontor i Gävle.

**Utmana oss gärna
– vi lovar att det lönar sig.**

