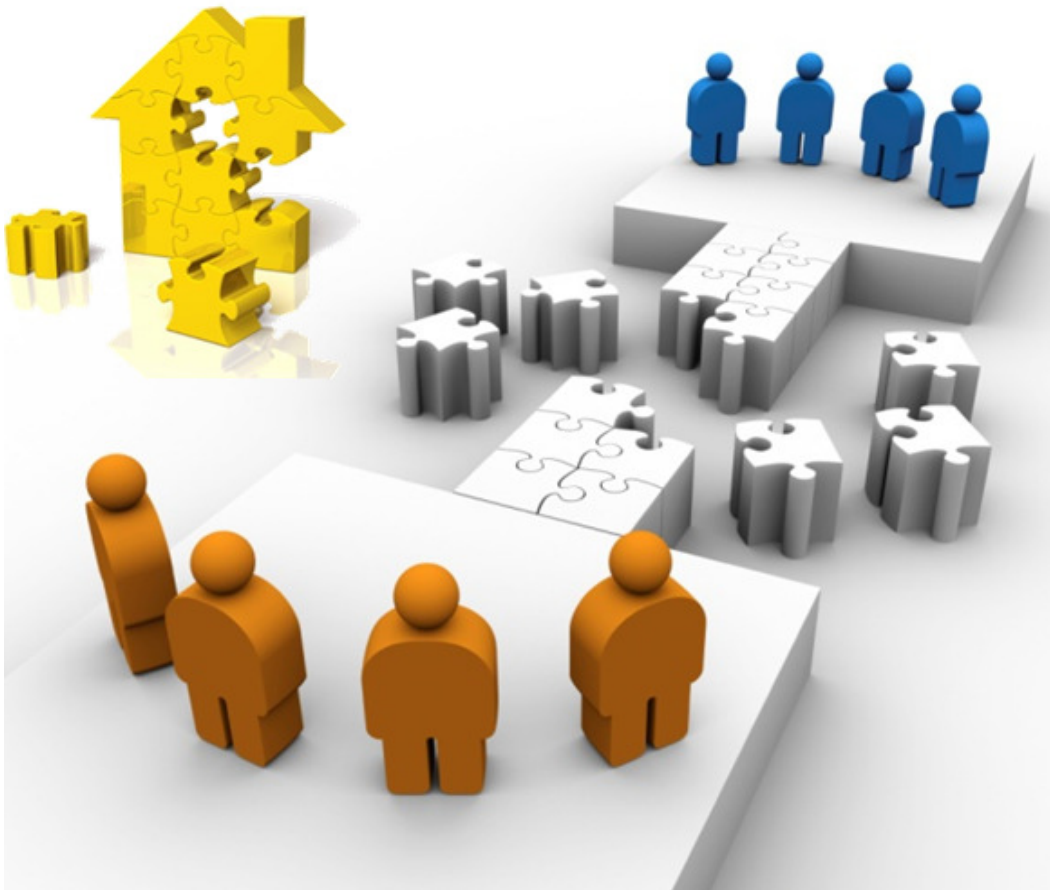


inAttika AS ble formelt opprettet i 4. kvartal 2008 og har kontorer på Skårer i Lørenskog kommune. Vi utvikler web-baserte IT-løsninger for eiendomsbransjen. Vi kombinerer lang erfaring og ekspertise innen kjøp, salg og forvaltning av næringseiendom med førstehånds kunnskap rundt utvikling av moderne og effektive IT-løsninger.

Vår målsetning er – gjennom moderne, web-baserte systemer – å bidra til økte eiendomsverdier ved å tilrettelegge for registrering og vedlikehold av strukturert dokumentasjon gjennom samhandling i et sikkert miljø, i hele eiendommens levetid.

Les mer om oss på www.inattika.no

Agora – inAttikas web-baserte samhandlingsvektøy



Kjerneidèen er at man gjennom *samhandling og sentralisert informasjon* jobber mot gradvis komplementering av eiendommens dokumentasjon.

Sentralisert dokumentasjon via et web-basert grensesnitt muliggjør at alle involverte parter i et eiendomsprosjekt kan aksessere og redigere informasjon i sanntid. Dette hjelper oss å unngå



kaotiske tilstander hvor e-mail og papir-kopier flyter rundt. Systemet tilrettelegger for samhandling i et web-basert felleskap hvor alle som er involvert i aktiviteter knyttet til næringsbygget eller eiendommen, kan tildeles ansvar til deler av prosjektet og således bidra til eiendommens fremdrift.

Under ser du en skjermdump av seksjonen for eiendomsinformasjon – siden fungerer som prosjektets startside.

The screenshot shows a web browser window titled "Agora inAttika - Windows Internet Explorer" with the URL "http://inattika.dyndns.org/Archive/default.aspx". The page header includes the "agora inattika" logo and the title "Forvaltning: Demoveien Handel - forvaltning". A navigation menu at the top contains tabs for "Prosjekt", "Eiendom", "Arkiv", "Meldinger", "Avtaler", "Utleie", "Oppgaver", "Risiko", "Avvik", "Rapporter", and "Permer". The "Eiendom" tab is selected, displaying the following information:

- Organisasjonsnummer:
- Navn: **Demoveien Handel**
- Eiendomskategori:
- Byggeår: **1994**
- Gnr/Bnr/SNr: **111/22/33**
- Tomte-/byggstørrelse: **12000/7400**
- Adresse: **Demoveien 19**
- Postnr/sted: **9999 Attika**
- Kommune: **Hellas-provinsen**
- Forsikringselskap: **Ingen**
- Polisnummer:

Below the information is a photo of a modern building at night. A secondary navigation menu includes "Byggeskrivelse", "Ombygginger", "Utleiekapasitet", "Nøkkeldokumenter", "Bilder", "Kontakter", and "Salgsdokumenter". A disclaimer at the bottom states: "Dette fiktive bygget er opprettet for at nye brukere som får tilsendt brukernavn og passord kan gå gjennom systemet med noenlunde relevant prosjekt-informasjon. Alle data knyttet til selskap, eiendom og prosjekt i regi av inAttika Demo AS SKAL sees på som fiktive, og tjener kun den hensikt å demonstrere funksjonalitet og struktur i inAttika Web'en. Spørsmål rundt innhold i demo-objektene rettes til Sigurd Hopen (sigurd@inattika.no)".

Målgrupper

Systemet er laget for at alle som er tilknyttet eiendommen skal ha én portal å gå til for innhenting og oppdatering av all informasjon knyttet til eiendommen. I så måte er systemet et effektivt verktøy for Forvaltere, Byggherrer, Tekniske Rådgivere, Forsikringsagenter, Entreprenører, Leietakere, Vaktmestere og Investorer – for å nevne noen.

Mange av disse vil ikke være aktive deltakere i forvaltningen. De får tildelt et brukernavn og passord, og informasjon spesielt rettet mot disse brukerne presenteres gjennom "Min Side".



Arkiv og elektroniske permer

I hjertet av systemet ligger dokumentarkivet. All dokumentasjon knyttet til eiendommen som er relevant å lagre sentralt og tilby rask tilgang til, legges inn i en ferdigdefinert (men tilpasningsbar) mappestruktur.

Dokumentasjon som man vil fremheve spesielt, for eksempel byggets tekniske dokumenter innenfor et gitt fagfelt, kan etableres som en elektronisk perm hvor tilgang kan styres helt ned på individnivå. På den måten kan forvalter eller byggherre kanalisere spesifikk informasjon knyttet til eiendommen, til personer som ikke aktivt er med i prosjektet. Et eksempel er der hvor byggherre setter sammen en leietakerinstruks som kommuniseres gjennom en perm som alle leietakerne i bygget har tilgang til gjennom "Min Side".

Avtaleforvaltning

Agoras avtalemodul lar forvalteren håndtere alle avtaler rundt service, kontroll, drift og vedlikehold. Kontrakter lastes opp som vedlegg, og nøkkelinformasjon – som varighet, avtalepart, verdi og oppfølgingstidspunkter – legges inn for hver avtale. Målsetningen er å ha en plass å gå til for forvaltning av eiendommens avtaler.

Utleie

Forvaltning av utleieareal og leieinntekter håndteres i systemets Utleie-modul. Leieavtalens nøkkelinformasjon legges inn og kontraktskopier lastes opp. Som forvalter får du raskt et overblikk over alle leietakerforhold, arealutnyttelse og økonomi knyttet til utleie. Du vil også til enhver tid se hva som er ledig og sammenligne utleid areal opp i mot oppmåling av areal i bygget. Leietakere i f.eks. kjøpesenter kan registrere egen omsetning i systemet, som igjen kan analyseres og rapporteres grafisk / tabellarisk av senterleder.

Risiko- og avvikshåndtering

inAttika har utviklet en enkel og oversiktlig modell for risikoanalyse av næringsbygg. Denne er implementert i systemet, og sammen med Avviksmodulen utgjør dette et komplett verktøy for styring av feil og mangler samt analyse og kontroll av uforutsette hendelser.

Feil og mangler registreres fortløpende som **Avvik** i systemet – typisk ved tekniske befaringer på bygget – av rådgivere, vaktmestere eller annet relevant personell. Man legger inn forslag til utbedrende tiltak samt kostnader og frister. Disse kan tildeles enkelt-individer som da får disse opp på sin gjøremålsliste ("Min Side"). Etter hvert som feil utbedres, kvitteres de ut og totalbildet på eiendommen oppdateres fortløpende.



Rapportering

Systemet har en rik rapporteringsfunksjon hvor alle data som legges inn i systemet kan trekkes ut i tiltalende rapporter for utskrift eller vedlagt e-post. Det foreligger rapportmaler på tre ulike nivå i systemet;

- Detaljer rundt enkeltdata
Man kan for eksempel trekke ut detaljrapporter for et logget Avvik eller en registrert Risiko.
- Oversiktsrapporter for prosjektet
Systemet tilbyr mange rapporter som gir overblikk over situasjonen rundt et tema – for eksempel alle Avvik med nøkkeltall som prioritet, kostnad for tiltak, ansvarstildeling osv.
- Oversiktsrapporter for selskap
Selskap med mange eiendommer inne kan trekke ut samlerapporter som beskriver nøkkeltall for hver enkelt eiendom – fordelt på porteføljer hvis registrert.

Her er et lite utdrag fra en avviksrapport.

Rapportering av avvik med tilhørende tiltaksplan

Demoveien Handel - forvaltning

AVVIK		TILTAK		
PRI Kategori (*)	Beskrivelse av feil og mangler	Tiltaksplan	Kostnadsfordeling Estimerte beløp (nok)	Oppfølging
Høy Teknisk (3.0.1) LO IF EV FO	Brannteknisk - ledelys mangler i rømningsvei Rømningsvei forbi toalett i første etasje er ikke markert med ledelys	Monter ledelys og tegn avtale om årlig ettersyn	0-2 år: 35 000 2-5 år: Totalt: 35 000	Ansvar: Gårdeier Frist: 30.09.2008 Utført: NEI Sum utført:
Medium Teknisk LO IF EV FO	Mangelfull ventilering Sekundære rom som toaletter og kontorer i lager og tilbygg har mekanisk avtrekk med overstrømming fra tiliggende rom.	Det bør etableres bedre ventilasjon spesielt i kontorer mot syd.	0-2 år: 26 000 2-5 år: 50 000 Totalt: 76 000	Ansvar: Gårdeier Frist: 31.07.2010 Utført: NEI Sum utført:
Høy Teknisk LO IF EV FO	Ferdigattest foreligger ikke Har kun innhentet midlertidig brukstillatelse.	Fiks alle utestående oppgaver som hindrer utskrivning av ferdigattest på Demoveien handel.	0-2 år: 35 000 2-5 år: Totalt: 35 000	Ansvar: Gårdeier Frist: 31.10.2008 Utført: NEI Sum utført:

”Min side”

For å lette navigering og gjenfinning av spesifikk informasjon, har vi laget ”Min Side” som en inngangsport til systemet. Her samles all informasjon som du som Bruker har blitt gitt spesiell tilgang til. Dette inkluderer blant annet:

- Avvik som du er satt til å utbedre
- Meldinger som er sendt til deg
- Permer som du er gitt lese- eller skrivetilgang til



- Områder i mappestrukturen i arkivet som du har fått ansvar for å legge inn dokumentasjon i.

Andre prosjekter

Når en eiendom opprettes i inAttika, er det vanlig at det registreres et Forvaltningsprosjekt for eiendommen. De funksjonsområdene vi har diskutert så langt er alle sentrale deler i et forvaltningsprosjekt i systemet. Men mange av disse områdene er også sentrale i andre prosjekttyper. Her er en liten oppsummering av disse prosjektene;

Konsulentprosjekter

Et konsulentprosjekt kan sees på som et "mini" forvaltningsprosjekt. Det kan opprettes som et underprosjekt til forvaltningsprosjektet eller som et frittstående prosjekt. Typisk bruksområde er når rådgivere engasjeres for å gjøre en teknisk gjennomgang av bygget med fokus på et fagfelt – for eksempel for å kontrollere status på byggets el-anlegg.

Due-diligence prosjekter

I forbindelse med avhending av eiendom gjennomføres en due diligence (DD) for å avstemme at eiendommen er i den forfatning som beskrevet gjennom selgers prospekter. En sentral bit i en slik DD er dokumentasjonsunderlaget. Systemet tilbyr støtte for gjennomføring av dokumentinnsamling, vurdering av status og sluttrapport i DD prosjektet.

Driftsprosjekter

Driftsprosjektet i inAttika støtter de daglige oppgavene til de som administrerer driften av eiendommen, så som planlegging av aktiviteter, registrering og uttrekk av instruksjoner og kontroll på tekniske installasjoner i bygget.

Dette var en kort oppsummering av Agora inAttika's funksjonsområder. For mer informasjon, se www.inattika.no eller send en e-post forespørsel på info@inattika.no.