

Medarbejderen er den vigtigste ressource

Det kan ikke siges for tit: Medarbejderen er den vigtigste ressource. Man kan forsyne kontoret med nok så mange maskiner og investere i nok så mange programmer med alle mulige former for automatik. Hvis man ikke har medarbejderen til at styre automatikken, så virker den slet ikke

Af Erik Brandt, direktør, civ.ing., EBC Products

Hos EBC products har vi med et professionelt udviklingsteam skabt programmet STRATO® til ejendomsadministration, men det var ikke automatikken, som vi fokuserede på i første omgang. Vi koncentrerede os derimod om de arbejdsrutiner, der nu engang hører til på den enkelte arbejdsplads, når man har med ejendomsadministration at gøre. Med udgangspunkt i brugerens situation opstillede vi følgende hovedpunkter som skulle opfyldes:

- Den maksimale oversigt indenfor en administration som i sig selv er kompliceret.
- Bedst mulig adgang til hjælp indenfor områder som man endnu ikke er fortrolig med.
- Optimal (ergonomisk) brug af tastatur og mus, hvor den enkelte bruger f.eks. kan indskrænke brugen af musen til et minimum.
- Tilbagemeldinger fra systemet i en sådan form at brugeren hele tiden er tryk ved det job som sættes i gang.

Vi synes, at vi med STRATO® version 3.1, som er vores nyeste produkt, har løst opgaven fornuftigt. Det har nu været tilgængeligt i 3 år, men firmaet har en meget længere tradition for produkter til ejendomsadministration. EBC products blev grundlagt i 1975 som en rådgivende ingeniørvirksomhed. I 1984 blev det første system til ejendomsadministration leveret. Siden da har firmaet primært været beskæftiget med udvikling og levering af systemer til dette område.

Der skal være kontinuitet i udviklingen

Med det nye produkt er der taget et stormskridt ind i den nye teknologi. Kontinuiteten gør, at vi kan importere data fra allerede eksisterende STRATO® installationer.

Fleksibilitet er et gennemgående træk i systemet, f.eks. kan man automatisk importere data fra vidt forskellige programmer. Det kan være en væsentlig parameter i indkøringsfasen.

Det har altid været et kendetegn ved STRATO®, at der er en effektiv dataudveksling med eksterne systemer som PBS, Girobank, diverse banksystemer, Clorius, Brunata, Kommunedata herunder BBR registeret o.a. En væsentlig del af funktionaliteten består af denne automatiske dataudveksling, hvor automatikken sørger for opkrævninger i debitorsystemet og betalinger i kreditorsystemet. Derudover er ejendomsadministrationen kendetegnet ved diverse forbrugsregnskaber. I dag omfatter dataudvekslingen også programmer på brugerens egen PC. Således leveres STRATO® med ca. 50 standardbreve der er skrevet i Microsoft Word, heraf alle gængse lejekontrakter. Ligeledes leveres budget- og regnskabskabeloner i form af Microsoft Excel regneark. Via menuer i STRATO® styrer brugeren alle disse former for dataudveksling. Vi har på denne måde fritaget brugeren fra at skulle sætte sig ind i en masse teknik.

Finansstyring er et "must"

En af de væsentligste nyheder i STRATO® er, at opbygningen af systemet er centreret omkring regnskabssystemet. Denne del af STRATO® er baseret på de retningslinier, der er udarbejdet af KPMG, og som igen er baseret på lovgivningen omkring bogføring. De 2 nøgleord er her *sikkerhed* og *dokumentation*. Som bruger vil man opdage, hvor simpelt det er at oprette kontoplaner for nye selskaber og ejendomme. Man vil også opdage, at man kun skal have et bilag i hånden én gang, og det er, når man bogfører det. Vil man finde bilaget igen, kan man f.eks. søge på bilagsnr., bogføringsdato, posttekst, rapportnr., beløb, fakturanr. for debitor eller kreditor, transaktionsnr. og brugerinitialer.

Erindringssystem

En ejendomsadministration har mange deadlines. Der er hele tiden noget, der skal udføres på bestemte tidspunkter. Hvad er mere naturligt end at lade STRATO® selv præsentere brugeren for dagens arbejde. Hvis en fraflytning skal effektueres om 3 måneder, så indtastes datoen og en tekstlinje, hvorefter systemet selv giver besked om 3 måneder.

Service giver administrator sikkerhed

EBC products har altid haft et tæt samarbejde med sine kunder. Vi har altid opfattet dette samarbejde som essentielt for vores produktudvikling. Vi har også den opfattelse, at brugerne er glade for denne kontakt, hvor vi lytter til det behov og de forventninger, som den enkelte medarbejder har til systemet. Med abonnementsordningen kan brugerne ved et telefonopkald få afklaret eventuelle tvivlsspørgsmål hos meget kvalificerede medarbejdere. En opdatering med nye faciliteter samt lejelovsændringer udsendes 2 gange om året. Trods en omfattende assistance via hotline, skærmhjælp og manual, må det anerkendes, at den effektive brug af STRATO® først opnås igennem en uddannelse i de relevante dele af systemet. Selv om vi som nævnt indledningsvis har fokuseret på brugervenligheden, så er de muligheder, der tilbydes i systemet så omfattende, at kun undervisning vil give det fulde udbytte.

Strato i flere udgaver

For at alle ejendomsadministrationer kan være med, leveres STRATO® i flere udgaver. Den mindste udgave er til 25 lejemål og den største kan håndtere et ubegrænset antal lejemål og et ubegrænset antal brugere. Med STRATO® vil man kunne administrere alle typer lejemål: beboelseslejemål, erhvervslejemål, andelsboliger, ejerlejligheder mm. Man kan så udvide systemet med et medlemskartotek, som bl.a. kan anvendes til ventelisteformål. De krav, der er til ventelistestyringen i det almennyttige boligbyggeri, understøttes af programmet. Medlemskartoteket kan typisk anvendes til opkrævning af kontingenter og indmeldelsesgebyrer.

Nye tiltag

Tilmeldingen til disse arrangementer varetages også af programmet.

Vores nyeste tiltag er bygningsvedligeholdelsen som også vil blive en del af STRATO®. Den er blevet efterspurgt af nogle af vores kunder, og den vil blive tilgængelig i løbet af 2001. En central del vil her være udarbejdelsen af langtidsbudgetter. Brugeren vil få mulighed for at vælge lige fra den simple bygningsbeskrivelse til den avancerede tilstandsovervågning og vurdering med vedligeholdelses- og aktivitetsplaner.