

Digitaaliset Kiinteistöpalvelut

Oulu, Energiaseminaari 28.9.2018

Teemu Hausen

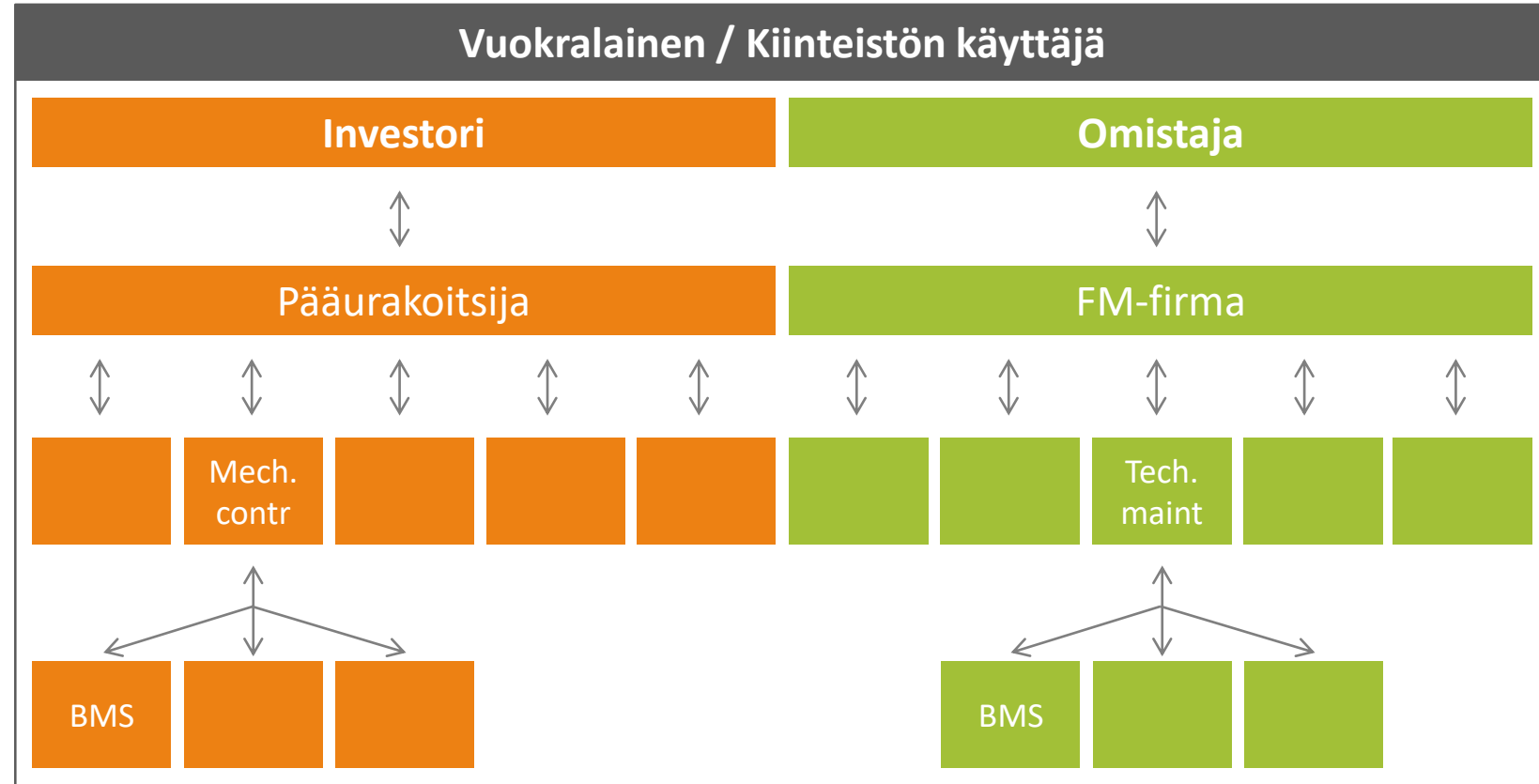


Granlund

Suurin osa kiinteistöistä ei toimi niin hyvin kuin voisi ja pitäisi - talotekniikan osalta

Syyt toimimattomuuteen

- Eturistiriidat
- Loppukäyttäjä ei ole vaikuttamassa
- Hyper-kilpailu > hullut hinnat
- Osaamisvaje



Miten digitaalisuus voisi auttaa?

Parantamalla työn tehokkutta ja/tai mahdollistamalla uusia liiketoimintamalleja

Tehostaminen

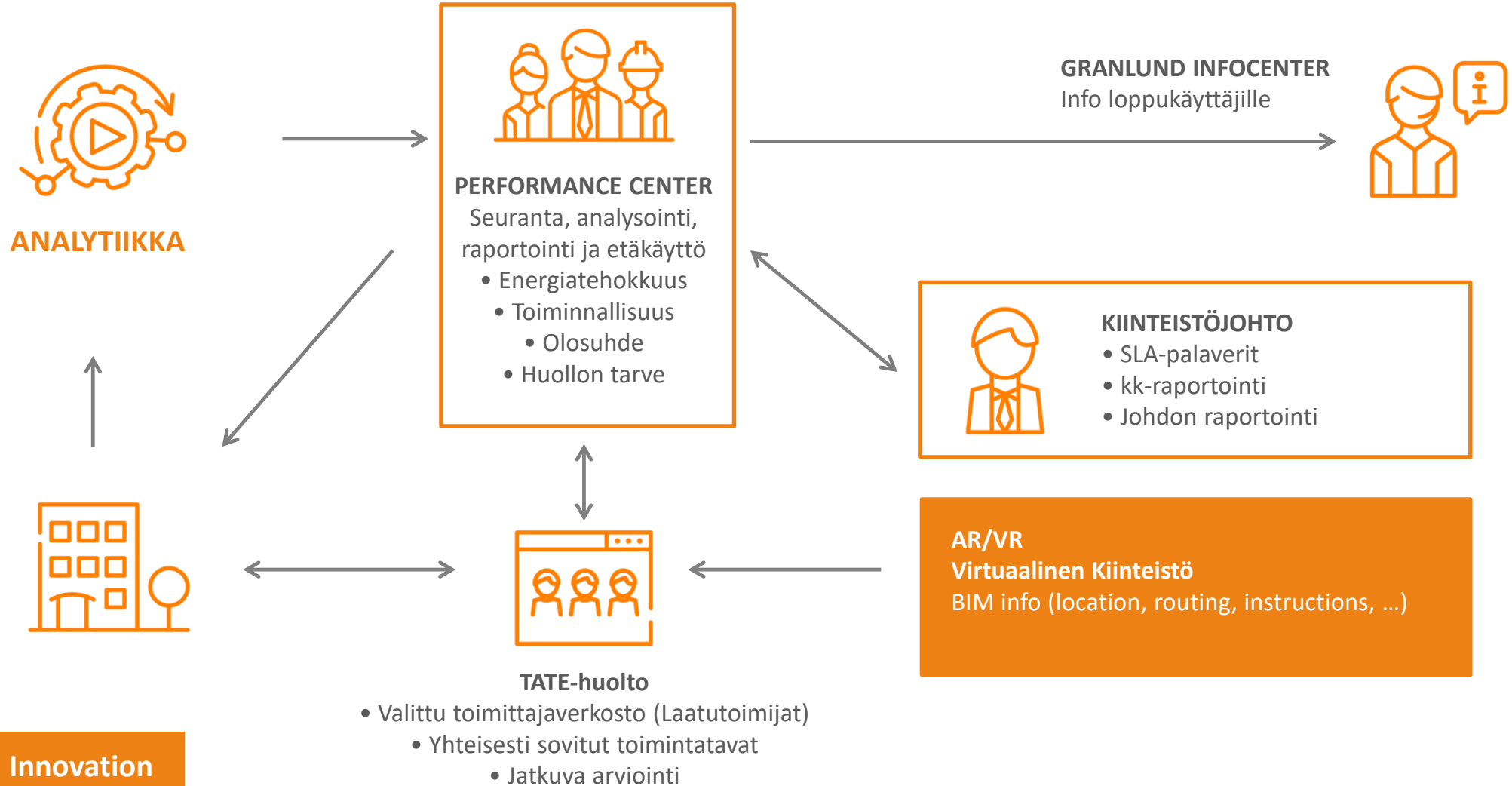
- Tiedon kerääminen helpompaa kuin aiemmin
- Analytiikka auttaa kohdistamaan resurssit oikein
- Työnohjausjärjestelmät lisäävät tehoa ja läpinäkyvyyttä

Uusia liiketoimintamahdollisuuksia

- Loppukäyttäjä-lähtöiset palvelut
- Tarpeen mukainen huolto
- Taloteknisen huollon UBER



Toimintamallimme



Digitaalinen kiinteistöpalvelu, kuvaus



Jatkuva seuranta
ja poikkeamien
tunnistaminen



Poikkeamien
syiden
paikannus

Palveluun sisältyvät tehtävät

Teknisten järjestelmien
toiminnan varmistaminen

- Toimivuuden varmistus
- Olosuhdeseuranta
- Energiatehokkuuden varmistus

Kuukausitason raportointi ylläpito-organisaatiolle, jossa:

- Todetut ongelmat ja niiden korjausehdotukset/Tehdyt muutokset ja niiden taloudelliset vaikutukset
- Kommunikointi huoltoliikkeen kanssa
- Ehdotukset järjestelmien kehittämiseksi taloudellisten vaikutusten arvion kera

Erillistehtäviä

- Tehtävien vastuuttaminen
- Toiminnan koordinointi
- Kilpailuttaminen
- Seurantapalaverit

Sovittujen toimenpiteiden selvitys tai suunnittelu:

- Kilpailuttaminen
- Talotekniikan asiantuntijuus
- Vaikuttavuuden laskenta
- Erillisselvitykset ja tarkastukset



Käytäntöönpano
ja vaikuttavuuden
seuranta



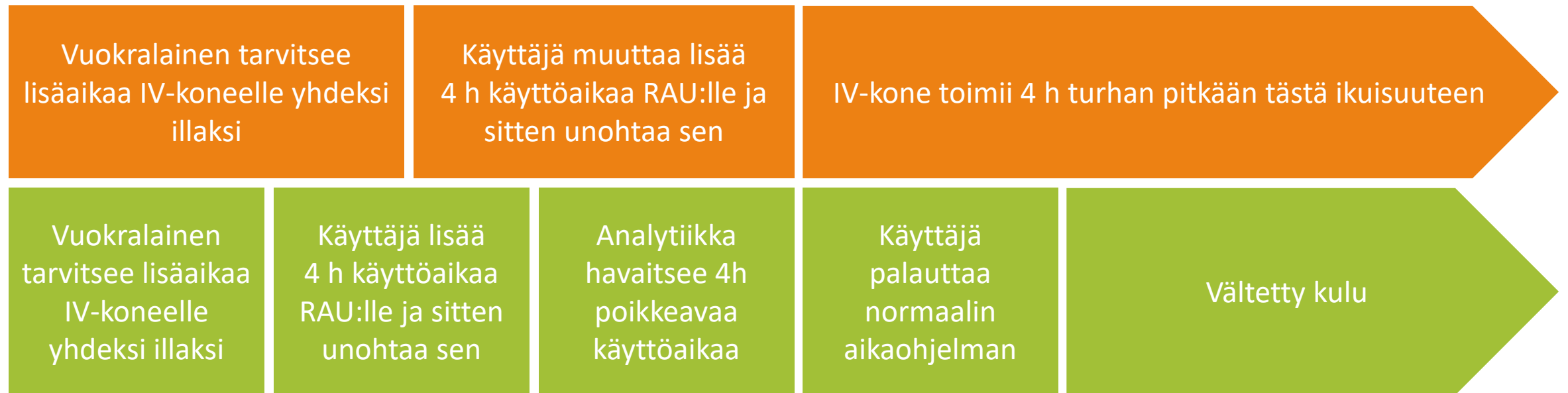
Korjaavien
toimenpiteiden
suunnittelu

Havaintoja kohteista - ongelmia

Tyyppi	Tapaus- esimerkkejä todellisuudesta	Vaikutus
Käyttäjälähtöinen	Vuokralainen pyytää tilapäistä lisäaikaa IV:lle asiakastilaisuutta varten – Käyttäjä muuttaa RAU-aikaohjelmaa ja unohtaa sen → väärästä käyntiajasta tulee uusi normaali	Turhia kuluja
Tekninen	Rikkinäinen lisäaikakytkin → RAU systeemi toimii oikein mutta kokonaisuus väärin	Turhia kuluja ja mahdollisesti sisäilmaongelmia
Systeminen	Kohteen TATE urakoitu/käytetty/ylläpidetty kehnosti → väärät asetukset/säädöt/toiminnot tulleet ”normaaliksi”	Turhia kuluja, väärä maksaja

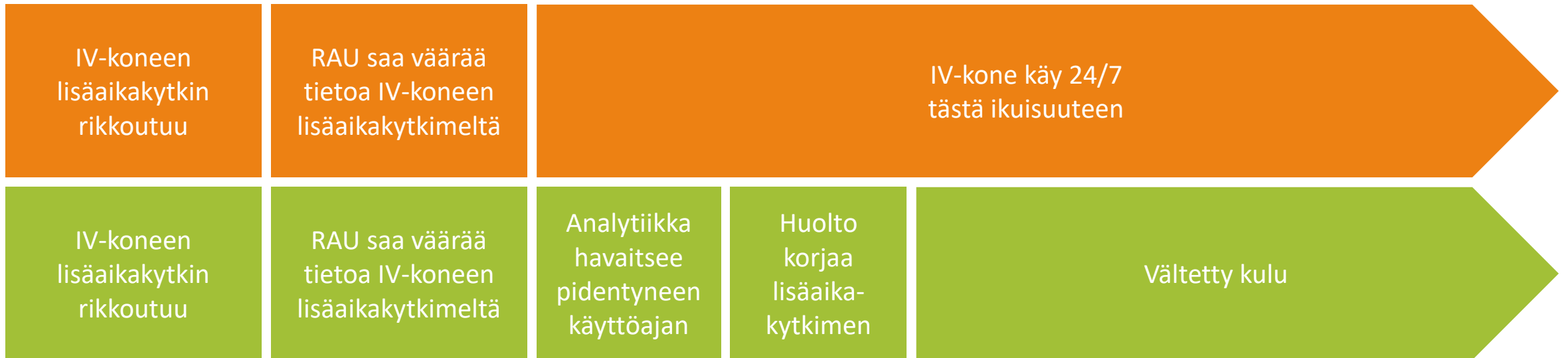
Vanha/Uusi tapa kohteen käyttöön

Käyttäjälähtöinen esimerkki



Vanha/Uusi tapa kohteen käyttöön

Tekninen ongelma (rikkinäinen lisäaikakytkin)



Vanha/Uusi tapa kohteen käyttöön

Systeminen ongelma



Asiakashyötyjä

Esimerkki 2018... 10 kohteen kokonaisuus

Vuokralaistyytyväisyys parantunut

- Valitukset hoidettu nopeammin
- Sisäolosuhteet parantuneet
- Pehmeä arvo – loppukäyttäjä tuntee tulevansa kuulluksi

Rahalliset säästöt

- Käyttäjälähtöiset ongelmat vähentyneet
- Teknisiä ongelmia poistettu
- **Takuuaika** hyödynnetty – urakoitsijat vastaavat ja korjaavat tekemisensä

”

Vuotuinen säästö

→ 75.000 €



Granlund



www.granlund.fi

teemu.hausen@granlund.fi

