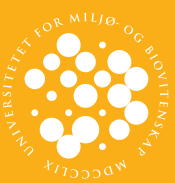


UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP





## Forord

Denne masteroppgaven tilsvarer 30 studiepoeng og representerer avslutningen av mitt 5-årige studie i eiendomsfag ved Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Kunnskapen min om eiendomsinformasjoner og offentlige organisasjoners bruk av disse var ved arbeidets begynnelse relativt dårlig. Dette arbeidet har derfor vært en spennende og svært lærerik prosess.

Jeg vil rette en stor takk til alle som har bidratt til oppgaven ved å stille seg selv til disposisjon gjennom intervjuene. Alle var svært hjelpsomme og imøtekommende. Til slutt vil jeg takke Sølve Bærug for god veiledning gjennom hele oppgavens arbeidsperiode.

Universitetet for miljø- og biovitenskap, Ås, 14. mai 2010

---

Gro Jubskås

## Sammendrag

Hensikten med oppgaven er å kartlegge bruken av eiendomsinformasjonssystemer i offentlig, statlig eiendomsforvaltning. Målet var å finne ut hva slags systemer som var i bruk, hvilken informasjon man hadde tilgang til gjennom systemene og hvordan utviklingen historisk hadde vært, frem til slik som systemene fremstår i dag.

Kartleggingen av bruken av eiendomsinformasjonssystemene ble gjort ved å gjennomføre intervjuer med representanter fra et utvalg statlige eiendomsforvaltere.

Den første delen av oppgaven definerer begreper omkring temaet eiendomsforvaltning. Det blir blant annet gitt en nærmere beskrivelse av begrepene Facility Management og FDVU- systemer. Det finnes en rekke leverandører av eiendomsinformasjonssystemer på markedet. Før hoveddelen med beskrivelse av organisasjonene og deres bruk av eiendomsinformasjonssystemer, gir jeg en kort presentasjon av et utvalg av de mange leverandørene av slike systemer som finnes på markedet, samt litt om hvilken informasjon de forskjellige systemene deres kan håndtere.

Felles for alle organisasjonene er at alle bruker en eller annen form for eiendomsinformasjonssystemer i eiendomsforvaltningen. Antall systemer, graden av bruk og mengde informasjon tilgjengelig gjennom de ulike systemene er imidlertid ulik, noe som kan begrunnes med at eiendomsmassen de forskjellige forvaltet var svært ulik. Eksempelvis forvalter Statskog SF 1/5 av Norges landarealer, mens Statsbygg stort sett forvalter bygningsmasse. Organisasjoner med stor bygningsmasse har behov for data om bygningsmassen i sine systemer. Det kan nevnes at både Statsbygg og Opplysningsvesenets fond, som er organisasjoner med stor bygningsmasse, begge hadde tilleggssystemer for bygningsforvaltning. Forsvarsbygg har også i en tid operert med eget system for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av bygningsmassen, men denne delen skal nå legges inn i et nytt heldekkende eiendomsregister.

Utviklingen går mot et "heldekkende" system innenfor de fleste organisasjonene, enten ved at man innfører et nytt system som kan håndtere alle utfordringer man kan ha i forhold til eiendomsforvaltningen, eller ved at man oppretter koblinger mellom de forskjellige systemene slik at de for en bruker fremstår som ett enkelt heldekkende system.

Ønsket om å gjøre det bedre med tanke på oppdatering av data i systemene og videre utvikling, var gjennomgående for alle organisasjonene. Samtlige kunne fortelle at man ønsket å tilgjengeliggjøre mer informasjon gjennom systemene, men at det begrenset seg ved at kostnadene til vedlikehold av dataene var for store i forhold til nytten.

# Innholdsfortegnelse

<b>1. Innledning .....</b>	<b>6</b>
1.1. Tema og problemstilling.....	6
1.2. Litteratur.....	11
1.3. Metode .....	11
1.3.1. Beskrivelse av utvalget .....	13
1.3.2. Oppbygning av oppgaven .....	13
<b>2. Sentrale begreper .....</b>	<b>14</b>
2.1. Eiendomsforvaltning og eiendomsinformasjonssystemer .....	14
2.2. Geografiske informasjonssystemer (GIS) .....	15
2.3. Facility management og FDVU- systemer .....	15
<b>3. Systemleverandører .....</b>	<b>18</b>
3.1. Generelt.....	18
3.2. Systemutvikling .....	18
3.3. Presentasjon av et utvalg leverandører .....	19
3.4. Oppsummering.....	25
<b>4. Kartlegging av bruk av eiendomsinformasjonssystemer i offentlig statlig forvaltning. ....</b>	<b>27</b>
4.1. Generelt.....	27
4.1.1. Norge Digitalt .....	27
4.1.2. Infotorg.....	29
4.2. Universitet for Miljø og Biovitenskap (UMB) .....	29
4.2.1. Beskrivelse av organisasjonen .....	29
4.2.2. UMB sin bruk av FDV-systemet LYDIA.....	29
4.3. Statskog SF.....	31
4.3.1. Beskrivelse av organisasjonen .....	31
4.3.2. Presentasjon av Statskogs eiendomsinformasjonssystemer .....	31
4.3.3. Overgang fra Statskogs digitale eiendomskart (SDEK) til Matrikkelen .....	35
4.4. Opplysningsvesenets fond (Ovf.).....	36
4.4.1. Beskrivelse av organisasjonen .....	36
4.4.2. Opplysningsvesenets Fonds Eiendoms- og kontraktdatabase .....	36
4.4.3. Andre systemer benyttet av Fondet.....	43
4.4.4. Fondets system for bygningsforvaltning .....	44
4.5. Forsvarsbygg.....	47
4.5.1. Beskrivelse av organisasjonen .....	47
4.5.2. Forsvarsbyggs systemer for registrert eiendomsinformasjon.....	47

4.5.3.	Eiendomsregisteret Summarum.....	48
4.5.4.	Kart .....	52
4.6.	Statens vegvesen.....	53
4.6.1.	Beskrivelse av organisasjonen.....	53
4.6.2.	Statens vegvesens systemer for registrering av eiendomsinformasjon. ....	53
4.6.3.	Nasjonal Vegdatabank (NVBD).....	56
4.7.	Jernbaneverket.....	57
4.7.1.	Beskrivelse av organisasjonen.....	57
4.7.2.	Jernbaneverkets systemer for eiendomsinformasjon.....	57
4.7.3.	Fra gammelt til nytt system.....	59
4.8.	Statsbygg .....	59
4.8.1.	Beskrivelse av organisasjonen.....	59
4.8.2.	Statsbyggs systemer for registrering av eiendomsinformasjon.....	60
4.8.3.	Statsbyggs forhold til eiendomsinformasjonssystemet PropMan .....	60
4.8.4.	Andre eiendomsinformasjonssystemer brukt i Statsbyggs forvaltning .....	62
<b>5.</b>	<b>Oppsummering og drøftelse .....</b>	<b>63</b>
5.1.	Bruk og erfaringer.....	63
5.2.	Fellestrekk og ulikheter .....	66
5.3.	Erfaringer med metoden jeg valgte.....	68
5.4.	Muligheter for videre arbeid .....	69
<b>6.</b>	<b>Muntlige kilder .....</b>	<b>70</b>
<b>7.</b>	<b>Litteratur og referanser .....</b>	<b>71</b>

## Figurliste

Figur 1: Total ca 1 875 km <sup>2</sup> grunneiendommer i statens eie, inndelt etter forvalteransvar(Fornyings- og administrasjonsdepartementet 2010).....	7
Figur 2: Totalt 9 215 421 m <sup>2</sup> bygningsmasse i statens eie, inndelt etter forvalteransvar (Fornyings- og administrasjonsdepartementet 2010). .....	8
Figur 3: Datasystem i eiendomsforvaltningen (Solesvik 2008) .....	17
Figur 4: Systemleverandører og informasjonstyper systemene kan håndtere.....	26
Figur 5: Organisering av Norge Digitalt på nasjonalt nivå (Statens kartverk 2010) .....	28
Figur 6: Kontraktsbilde, PropMan .....	34
Figur 7: Eiendomsbilde, Ovf. Eiendoms og kontraktsbase .....	40
Figur 8: Kontraktsbilde, Ovf. eiendoms og kontraktsbase .....	41
Figur 9: Skjermbilde ved oppstart av forvaltningssystemet Holte .....	45
Figur 10: Skjermbilde Summarum .....	50
Figur 11: Skjermbilde Nasjonal Vegdatabank (NVDB), Trafikkmengde (Statens vegvesen 2010a) .....	56
Figur 12: Organisasjoner og eiendomsinformasjonssystemer. ....	64

# 1. Innledning

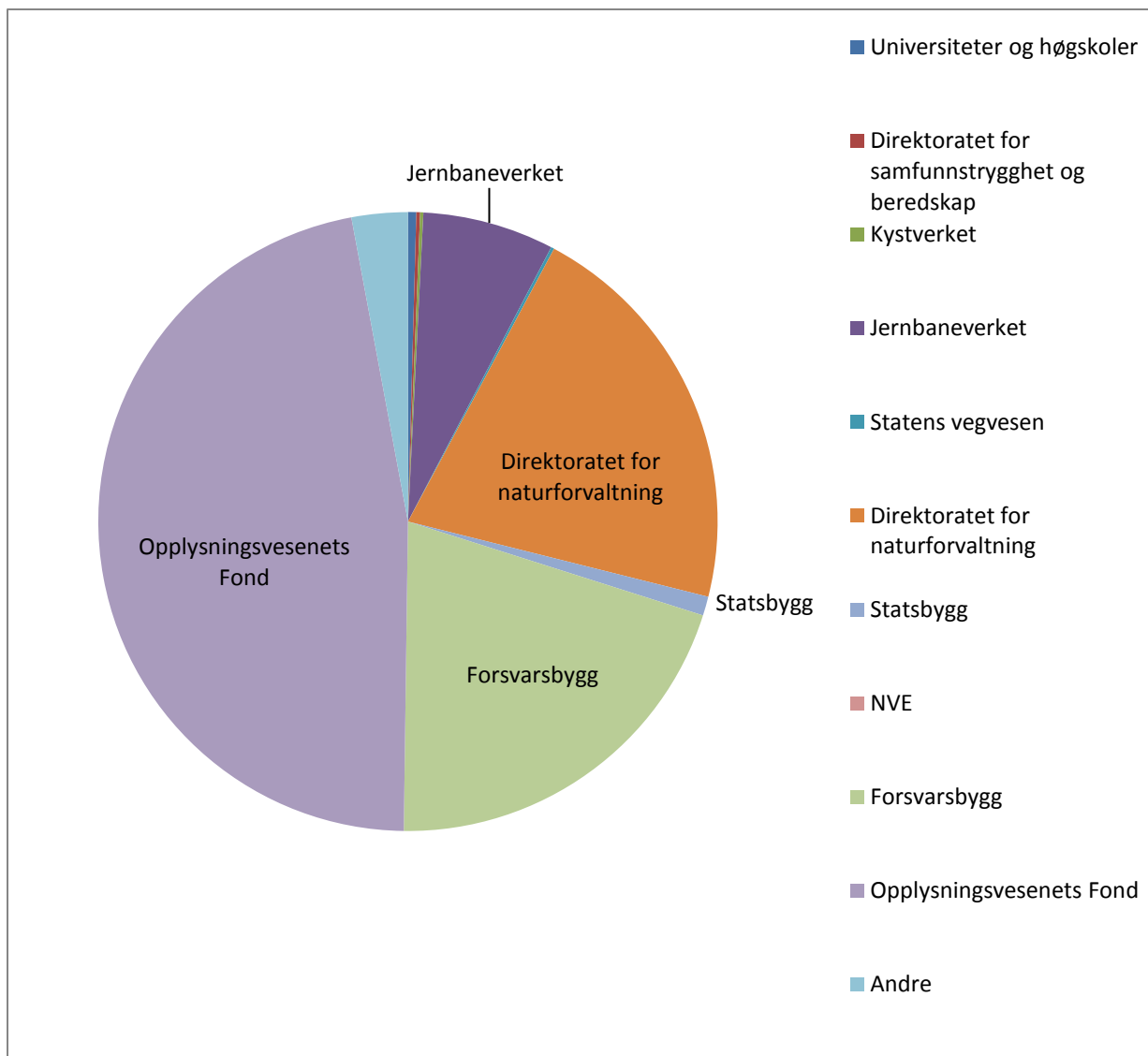
## 1.1. Tema og problemstilling

Temaet jeg har valgt for denne masteroppgaven er kartlegging av bruken av eiendomsinformasjonssystemer i offentlig statlig eiendomsforvaltning.

I Norge er staten eier av store landarealer og slik har det vært i lang tid. Etter reformasjonen på 1500-tallet overtok kongen det meste av kirkens gods og ble sådan landets største grunneier. I løpet av 1600-tallet ble imidlertid store deler av eiendomsmassen solgt til kongens kreditorer etter at den dansk-norske stat hadde tatt opp store lån for å dekke krigsutgifter. Eksempelvis ble all statlig eiendom i Nordland og Troms, tilsvarende omtrent alt landareal i disse fylkene, avhendet til én mann, Joachim Irgens. Etter denne tiden, økte igjen arealet av statens grunneiendommer i Norge. Totalt forvalter de forskjellige statlige eiendomsforvalterne i dag grunneiendom på ca 61 875 km<sup>2</sup> og 9 215 421 m<sup>2</sup> bygningsmasse.

I tallmaterialet som danner grunnlaget for figur 1 og 2 er tall fra Opplysningsvesenets fond lagt inn. Grunnen til at jeg har gjort dette er at på tross av at organisasjonen er et selvstendig rettssubjekt og i stor grad opererer uavhengig av den norske stat, er fondet underlagt et departement, og eiendommen Ovf. forvalter blir derfor i stor grad oppfattet som statens eiendom. Statskogs eiendomsmasse er ikke lagt inn i figuren da de forvalter 60 000 km<sup>2</sup> av statens totale eiendomsmasse på 61 875 km<sup>2</sup>, eller sagt på en annen måte 1/5 av Norges fastlandsareal.



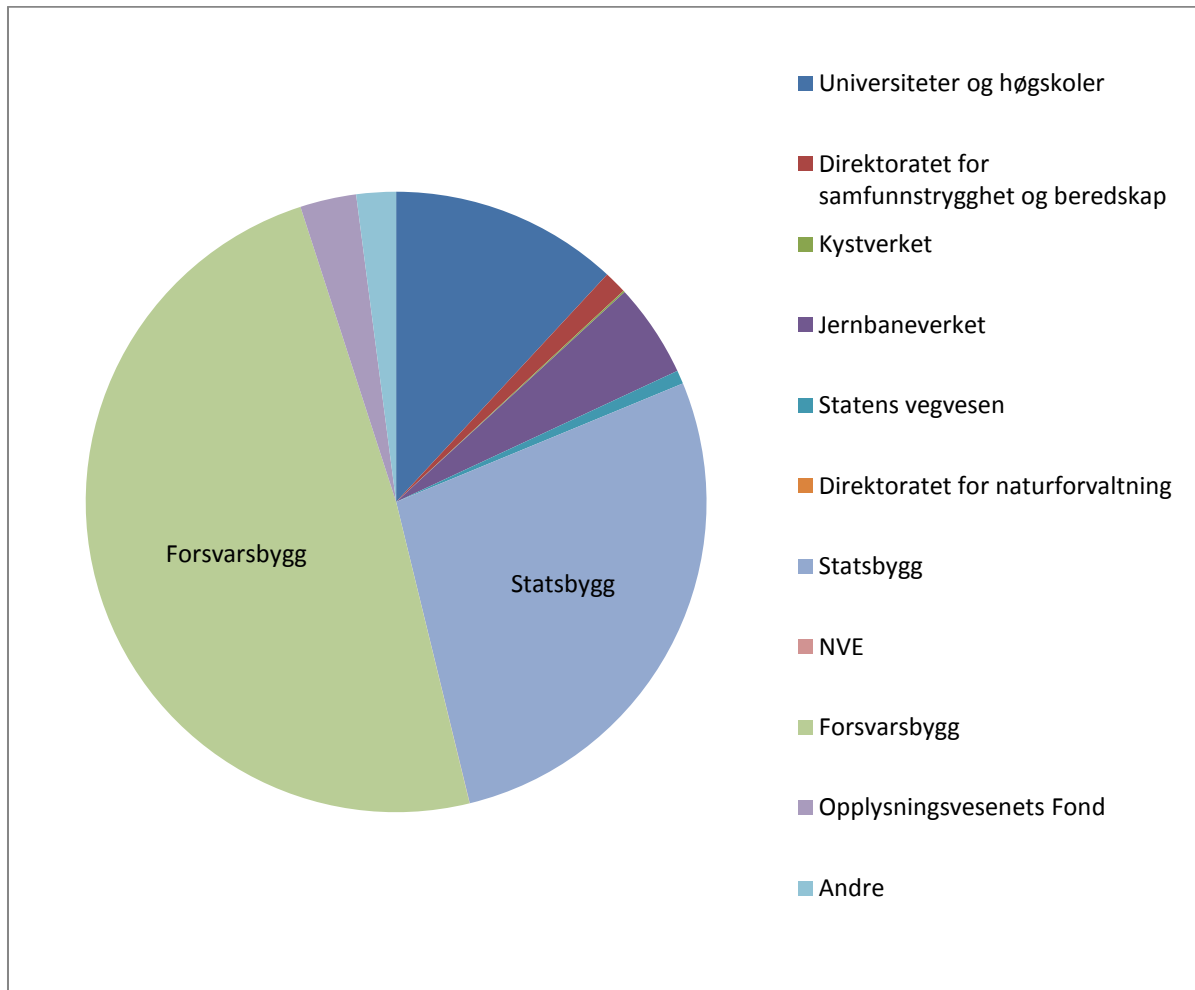


**Figur 1: Total ca 1 875 km<sup>2</sup> grunneiendommer i statens eie, inndelt etter forvalteransvar (Fornyings- og administrasjonsdepartementet 2010).**

Figur 1 bygger på tallmaterialet fra 2009 og viser statens totale grunneiendomsmasse inndelt etter forvalteransvar. I tillegg kommer Statskogs grunn på 60 000 m<sup>2</sup> som jeg valgte å unnta fra grafen for å få den mer leselig. Tallene fra Statskog og Opplysningsvesenets fond er hentet fra organisasjonenes årsrapporter fra 2008 (Opplysningsvesenets fond 2008; Statskog SF 2008), da de ikke er med i tallmaterialet i stortingsmeldingen siden de er registrert som selvstendige rettssubjekter. Tallene fra Forsvarsbygg er unntatt i stortingsmeldingen så disse tallene bygger på opplysninger gitt av Røen, Seksjonssjef for eiendomstjenester i Forsvarsbygg. I tillegg kan det nevnes at Statens vegvesens veggrunn heller ikke er med i tallmaterialet.

Figur 2 viser fordeling av ansvaret for statlig eid bygningsmasse. Tallene som er brukt for å framstille diagrammet i figur 2 er hentet fra samme kilder som figur 1. I figur 2 ser vi at Statsbygg og

Forsvarsbygg markerer seg som store bygningsforvaltere med over 70 prosent av bygningsmassen på totalt 9 215 421m<sup>2</sup> bruttoareal. Entra eiendom, Avinor samt statlige aksjeselskap og statsforetak er unntatt fra tallmaterialet. Statskog SFs totale bygningsmasse er ikke med i grafen, men antas ikke å kunne markere seg nevneverdig i denne grafen, da bygningsmassen for det meste består av hytter, tømmerkoier og lignende.



**Figur 2: Totalt 9 215 421 m<sup>2</sup> bygningsmasse i statens eie, inndelt etter forvalteransvar (Fornyings- og administrasjonsdepartementet 2010).**

Bakgrunnen for valg av tema bygger på at det flere ganger i løpet av studietiden har blitt snakket om de store statlige eiendommene vi har her til lands. Disse eiendommene omfatter store mengder bygningsmasse men ikke minst store arealressurser. For å forvalte slike eiendommer er det naturlig å tenke seg at organisasjonene må ha ett eller flere system der ulike eiendomsdata er registrert. Hvordan de ulike statlige eiendomsforvalterne har organisert dette vet man lite om, men det er indikasjoner på at det er forskjellige måter å løse dette på.

Innenfor temaet finnes det imidlertid en rekke aktuelle problemstillinger det kunne vært interessant å belyse, men etter en prosess med avgrensning av temaet ble det klart at en kartleggingsoppgave omkring bruken av systemer for eiendomsinformasjonsregistrering blant de store offentlige eiendomsbesitterne, var en aktuell problemstilling. Jeg mener en slik problemstilling er interessant fordi jeg tror at eiendomsforvalterne bruker flere ulike eiendomsinformasjonssystemer for å forvalte eiendommen som helhet. Utover dette tror jeg også det er store sjanser for at det finnes merkbare ulikheter i de forskjellige organisasjonenes bruk av slike systemer. En organisasjon har kanskje et system for bygningsmassen i tillegg til et heldekkende kartgrunnlag for eiendomsgrenser og annen nødvendig informasjon, mens en annen organisasjon opererer med flere systemer innenfor arealdelen av eiendommen. Det kan for eksempel tenkes at de har et adskilt system for forvaltning av skogressursene, et adskilt system for landbruksområder, et for vannkraftutbygging i tillegg til at de har et som dekker bygningsmassen. Her finnes det mange muligheter, og hvilke løsning som til enhver tid er den beste vil avhenge av hva som er det beste for hver enkelt aktør. Grunnen til ønsket om å kartlegge bruken av eiendomsinformasjonssystemer er at det ikke er funnet noen tegn på at det i Norge er blitt foretatt slike undersøkelser før. Den eneste litteraturen jeg har funnet om temaet har dreiet seg om forvaltning av bygningsmasse og eiendomsinformasjonssystemer brukt i forbindelse med denne. Litteraturen jeg har brukt vil jeg kommentere nærmere senere.

Hensikten med oppgaven er altså å undersøke i hvilken grad store statlige eiendomsbesitterne i Norge benytter seg av eiendomsinformasjonssystemer i forvaltningen av eiendommen og hvilken oversikt over eiendoms- og bygningsmasse disse systemene kan være med på å gi. Med oversikt sikter jeg til om aktørene enkelt kan bruke systemet for å se hvilke ressurser eiendommen innehar, hvordan registreringen av ressursene er gjort og hvilken kvalitet informasjonen har. Det jeg ønsker å finne ut er om det dreier seg om et enkelt heldekkende system eller om det er flere systemer hvor kanskje bare enkelte er koblet. I tillegg vil jeg forsøke å kartlegge hvilken informasjon de enkelte organisasjonene har lagt inn i systemene. Hovedproblemstillingen blir dermed:

***Hvilke eiendomsinformasjonssystemer benytter et utvalg store offentlige eiendomsbesittere som hjelpemiddel i eiendomsforvaltningen og hva slags informasjon er implementert i disse systemene?***

Når det gjelder spørsmålet om hva slags informasjon man finner implementert i systemene regner jeg med at det vil komme opp en rekke forskjellige varianter, men det typiske vil nok være at de forskjellige eiendomsforvalterne i undersøkelsen implementerer i systemene den informasjonen de selv mener er nødvendig for å oppnå en optimal drift og eventuell utvikling av eiendommen.

Det vil ikke bli gjort noen bestemt analyse av de resultatene jeg kommer frem til, da dette vil kreve at jeg går mer i dybden på hvert enkelt system og det vil være en for tidkrevende prosess. Videre krever

også en slik analyse større generell kunnskap om IT enn den man tilegner seg gjennom studie i eiendomsfag. Denne oppgaven vil derfor fremstå mer som en kartleggingsoppgave, der hovedformålet er å kartlegge hvilke systemtyper som finnes og hva slags informasjon de gir, og eventuelt kunne gitt.

Med eiendomsinformasjonssystemer til bruk i eiendomsforvaltningen mener jeg systemer som gir informasjon om eiendommen som helhet. Eiendomsforvaltning dreier seg om alle momenter av en eiendoms historie innen en organisasjon. Dette vil si alt som skjer fra erverv av eiendommen frem til eiendommen til slutt selges fra, eller på annen måte opphører i organisasjonen.

Eiendomsinformasjon kan være data om eiendomsgrenser, arealkategorier, gårdsnummer og bruksnummer, avtaler og heftelser forbundet med de forskjellige eiendommene m.m. Informasjonen kan også være relatert til bygningsmassen, da i form av informasjon om vedlikeholdsstatus og/eller romkontroll m.m.

Det kan være interessant å se på i hvilken grad eiendomsinformasjonssystemene for utomhus arealer er tatt i bruk og om disse er utviklet av den enkelte aktør eller om de benytter systemleverandører tilsvarende de som leverer systemer for forvaltning av bygningsmassen. Er det slik at de store offentlige statlige eiendomsforvalterne bruker systemer som de har utviklet på egen hånd, eller hender det også at de benytter seg av kommersielle leverandører? Det vil også være interessant å få svar på bakgrunnen for hvorfor eiendomsforvalterne i undersøkelsesgruppen skaffet seg et slikt system i utgangspunktet og hvordan prosessen har vært frem mot slik systemet fremstår i dag. Jeg ønsker derfor å belyse følgende delproblemstillinger:

***Hva var bakgrunnen for at man ønsket å ha et eller flere eiendomsinformasjonssystem?***

***Hvordan var prosessen frem mot å ha et eller flere eiendomsinformasjonssystemer slik det fremstår i dag?***

Er det slik at det kun er den informasjonen som er absolutt nødvendig å ha et system for som er tatt med, eller er man gått litt lenger ved å ta med informasjon som kun har en opplysningsfunksjon/hjelpfunksjon i forhold til hovedinformasjonen? Eksempel her kan være at man har lagt inn et kartgrunnlag i tillegg til hovedinformasjonen om for eksempel kulturminner. Dette gjør det enklere å orientere seg og man forstår enklere hvor den enkelte informasjonen hører hjemme enn om det for eksempel kun var oppgitt koordinater i et dokument.

I tillegg til spørsmålene som er listet opp i dette kapittelet vil spørsmålene fra intervjuguiden, som finnes vedlagt oppgaven i vedlegg nr 1, være med på å gi et mer helhetlig inntrykk av eiendomsinformasjonssystemene som de forskjellige eiendomsforvalterne bruker.

## **1.2. Litteratur**

Det finnes relativt lite aktuell norsk litteratur om temaet. Litteratur som berører temaet i overflaten finnes det derimot noe av. Ved hjelp av internett fant jeg flere nettsider som kunne være aktuelle for oppgaven. Av utenlandsk litteratur kom jeg over en tysk bok (May 2006), som kanskje kunne vært aktuell, men som på grunn av språklige barrierer ikke ble videre benyttet. På grunnlag av tittelen har boken trolig hovedfokus på forvaltning av bygningsmassen. Forfatteren av veilederen om FDV-systemer utarbeidet av Kvåle Gissing (2009) har derimot brukt boken av May som kilde. Veilederen er utviklet på vegne av Rambøll og tar for seg problemstillinger i forhold til anskaffelse og implementering av slike systemer i eiendomsforvalterorganisasjoner. Veilederen var skrevet med bakgrunn i fire masteroppgaver fra Norges Tekniske og Naturvitenskaplige Universitet (NTNU) i 2008. Masteroppgavene tok for seg fire ulike aspekter vedrørende anskaffelser av FDV-systemer og er skrevet av Arne Grostøl, Arne Johan Solesvik, John Harry Nielsen og Arvid Eliassen. Av disse masteroppgavene er det særlig oppgaven skrevet av Solesvik (2008) har vært nyttig i arbeidet med denne oppgaven. Veilederen utviklet av Rambøll er nok mest aktuell når det gjelder systemer for forvaltning, drift og vedlikehold av bygningsmasse, men enkelte aspekter er nok også aktuelle for forvaltning på høyere nivå slik som forvaltning av større grunneiendommer. Rambølls veileder har i likhet med hefte om Facility Management, forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling, skrevet av Tore I. Haugen, vært nyttig i forhold til å bedre forståelsen av forvaltningsbegrepet og andre begreper i benyttet i forvaltningssammenheng.

Utover dette har jeg fått noe skriftlig materiale utdelt fra organisasjonene jeg har vært i kontakt med. Dette materiale består i all hovedsak av faktaopplysninger om organisasjonen generelt, men i ett tilfelle mottok jeg også informasjon som spesielt omhandlet eiendomsinformasjonssystemet organisasjonen benyttet.

## **1.3. Metode**

For å besvare problemstillingen har jeg valgt å gjøre en empirisk undersøkelse med utgangspunkt i bruk av intervju. Grunnen til at jeg valgte å foreta intervjuer fremfor spørreundersøkelser er flere, blant annet oppnår man bedre personlig kontakt og dette medvirker til at man enklere unngår misforståelser. Spørreundersøkelser forenkler prosessen ved å innhente informasjon fra større grupper av mennesker ved at hele prosessen blir standardisert. Siden gruppen intervjupersoner i denne undersøkelsen er såpass liten tror jeg intervjuer vil gi et riktigere bilde enn hva en spørreundersøkelse i form av besvarelser av skjema vil gi. En annen fordel med intervjuer fremfor spørreundersøkelse er at man gjennom personlig kontakt lettere unngår misforståelser.

Når man skal bruke intervju som metode er det nødvendig og tidlig i prosessen skaffe kontaktpersoner fra de ulike aktørene. Ved hjelp av veileder ble jeg som utgangspunkt satt i kontakt med personer fra Statskog. Disse skulle medvirke til at jeg kom i gang med skriveprosessen og fikk fagpersoner på område å diskutere oppgaven med. Håpet var at disse personene kunne være en døråpner til personer høyere opp i systemet, som kunne være aktuelle for senere dybdeintervjuer omkring temaet. Parallelt med dette arbeidet utarbeidet jeg en intervjuguide. Denne ville jeg forsøke å teste ut i praksis før jeg skulle ta den i endelig i bruk. Det ble avtalt et møte med representanter fra Drift- og serviceavdelingen ved UMB for å gjennomføre dette prøveintervjuet. Samtidig som jeg fikk prøvd ut intervjuguiden fikk jeg også en bredere kjennskap til bruk av FDV- systemer i forvaltningen. Begrepet FDV vil jeg for øvrig komme nærmere tilbake til i kapittel 2 om begreper.

Det er vanskelig å vite om bruk av en annen metode ville ført til et annet resultat. Da jeg jobbet med kapittelet om systemleverandører benyttet jeg en annen form for metode. Her sendte jeg ut e-poster til leverandørene hvor jeg stilte de samme spørsmålene til alle. Det jeg opplevde her var at graden av utfyllende svar hadde stor variasjon. Enkelte skrev lange og innholdsrike tekster med informasjon tilbake, samt at de sendte med vedlegg med ekstra informasjon, mens andre kun svarte helt kort. Vi kan tenke oss at dette også ville blitt tilfelle hvis vi hadde brukt denne formen i hovedundersøkelsen. Sjansen for at man får lik mengde informasjon og samtidig den informasjonen man ønsker tror jeg derfor blir større ved å benytte intervju som metode.

Bruk av intervju som metode byr imidlertid på enkelte utfordringer. Enkelte av intervjupersonene som representerte organisasjonene i undersøkelsen min hadde kontorsted et stykke unna Ås, hvor jeg arbeidet med denne oppgaven. På grunn av dette ble det en del reising i forbindelse med intervjuene. Alternativet til reisingen ble i enkelte tilfeller å gjennomføre intervjuene per telefon. Telefonintervjuer er nok på mange måter vel så bra, men man oppnår ikke den samme personlige kontakten med intervjupersonen per telefon. Dessuten øker sjansene for misforståelser når man ikke har anledning til å lese kroppsspråk.

Når man skal foreta et intervju kan det være nyttig på forhånd å ha laget en intervjuguide. Det er forskjellige måter en kan gjøre dette på. En variant er å sette opp en liste med ferdig formulerte spørsmål. For å få bedre flyt i samtalen kan det være hensiktsmessig å utarbeide temaer til samtalen på forhånd. Disse temaene bør være dekkende for de spørsmålene en ønsker belyst. Denne siste varianten gjør at en ikke er like bundet av manus og rekkefølge som man kan bli ved mer strukturerte intervjuer der man har utarbeidet ferdige spørsmål på forhånd. Dalland(2007) påpeker at jo mer strukturert intervjuet er jo enklere blir det å strukturere og analysere intervjuet i etterkant. Siden jeg er uerfaren når det gjelder intervjuteknikk innså jeg raskt at måtte utarbeide noen spørsmål innenfor

hver kategori, eller en halvstrukturert intervjuguide, for at jeg skulle være sikker på å få besvart alle mine spørsmål underveis i intervjuet.

I forkant av utarbeidelsen av intervjuguiden jobbet jeg med et dokument der jeg stikkordsmessig beskrev alle spørsmålene i forhold til problemstillingen jeg ville ha besvart gjennom intervjuene. Dette dokumentet fremstår som bakgrunnsmateriale for, eller en mer utfyllende variant av intervjuguiden, og var et nyttig hjelpemiddel i tillegg til guiden for å se om jeg fikk besvart alle spørsmål under intervjuet.

### **1.3.1. Beskrivelse av utvalget**

For å besvare problemstillingen var det nødvendig å kontakte forskjellige offentlige organisasjoner som forvalter eiendom. Spørsmålet videre var om jeg skulle konsentrere meg om én enkelt, eller et utvalg offentlige eiendomsforvaltere i undersøkelsen. Den største forskjellen her ville blitt at om jeg konsentrerte meg kun om én, ville det kreve at jeg gikk mer i dybden på systemene, mens ved å undersøke flere kan man holde seg litt mer i overflaten. Med hensyn til mine begrensninger innen datakunnskap ble siste varianten valgt.

Jeg valgte å konsentrere meg om syv ulike offentlige eiendomsforvaltere som alle på en eller annen måte er underlagt staten gjennom et departement. Grunnen til at jeg valgte denne løsningen er at jeg på forhånd hadde en teori om at disse, på grunn av god tilgang på ressurser og dermed hadde større muligheter til å utarbeide/konstruere egne systemer i forhold til offentlige kommunale eiendomsforvaltere som ofte har mer begrensede ressurser. Kommunale eiendomsforvaltere forvalter også ofte langt mindre arealer enn hva flere av de statlige gjør. De eiendomsforvalterne jeg valgte å undersøke er henholdsvis Universitetet for miljø og biovitenskap, Statskog SF, Opplysningsvesenets Fond, Forsvarsbygg, Statsbygg, Jernbaneverket og Statens Vegvesen.

### **1.3.2. Oppbygning av oppgaven**

Måten jeg har valgt å bygge opp oppgaven på er at jeg først gir en presentasjon og forklaring av begrepsbruk i oppgaven. Her vil jeg definere hva som menes med ulike ord og uttrykk relatert til temaet. Videre vil jeg presentere et kapittel som kort beskriver ulike leverandører av ferdig utviklede eiendomsinformasjonssystemer. I hoveddelen av oppgaven vil jeg så presentere resultatene jeg har fått gjennom intervjuene av de forskjellige eiendomsforvalterne. Disse resultatene vil bli presentert under hver aktør og jeg vil i utgangspunktet ikke gjennomføre noen analyse av resultatet, men heller gi en kort oppsummering av de funnene som er gjort i de avsluttende kapitlene.

## 2. Sentrale begreper

### 2.1. Eiendomsforvaltning og eiendomsinformasjonssystemer

Overordnet tema for oppgaven er offentlig eiendomsforvaltning og med eiendomsforvaltning mener jeg alle handlinger som angår en eiendom helt fra erverv av eiendom skjer, til eiendommen til slutt blir solgt. Offentlig eiendomsforvaltning vil dermed være alle handlinger en offentlig organisasjon utfører i forbindelse med en eiendom, så lenge eiendommen er i denne organisasjonens besittelse.

Eiendomsinformasjonssystemene er ofte utviklet med det formålet at de skal være et verktøy for de som skal forvalte eiendommene. Andre typer systemer man kan ha er nettbaserte søkeverktøyer som for eksempel viser veier, bygninger og adresser. Eiendomsinformasjonssystemer er også så vidt nevnt i forbindelse med problemstillingskapittelet, men jeg vil her forklare begrepet mer grundig.

Det finnes en rekke former og varianter av eiendomsinformasjonssystemer, og blant alle er nok Matrikkelen det mest kjente informasjonssystemet for eiendom. Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister og inneholder informasjon om grunneiendommer, adresser og boliger/bygninger. I følge Lov 2005-06-17 nr 101 Lov om egedomsregistrering (Matrikkellova) § 4, skal matrikkelen inneholde "opplysningar om den enkelte matrikkeleininga som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eigedom". Med dette menes alle offisielle oppføringer og opplysninger vedrørende hver enkelt bygning, bolig og adresse. Matrikkelen skal også vise grenser for hver enkelt enhet, også for utearealer som måtte inngå i eierseksjoner.

Inntil nylig var Matrikkelen delt opp i to ulike registre, et rettighetsregister og et objektregister. Rettighetsregisteret besto av Grunnboka og Panteboka mens objektregisteret besto av GAB og DEK. Gjennom den nye matrikkellova av 2005 ble GAB og DEK(digitalt eiendomskart) integrert i en felles løsning som blir kalt Matrikkelen. I tillegg til den integreringen som skjer mellom de to registrene er det også innført registrering av enkelte nye dataelementer utover det som ble registrert før. Slike forhold gjelder kulturminner, grunnforurensninger og pålegg (Bjørndal Tønnesen 2008). Grunnboka fortsetter også etter den nye loven som et rettighetsregister. Den skal som utgangspunkt inneholde opplysninger som gjennom tinglysning gir rettsvern. Matrikkelen og Rettighetsregisteret utgjør til sammen et eiendomsregister, og det er fra dette eiendomsregisteret vi kan trekke paralleller til andre eiendomsinformasjonssystemer.



## **2.2. Geografiske informasjonssystemer (GIS)**

GIS kan omfatte både kvalitative og kvantitative beskrivende data. Kvalitative data er vanligvis angitt verbalt, mens kvantitative data ofte angir mengde og er dermed angitt med tall. Eksempler på kvalitative og kvantitative data er henholdsvis vegetasjonstype og antall innbyggere innenfor et område. Data kan salmes inn fra flere ulike kilder. Typiske kilder kan være edb-baserte registre, digitale- og analoge kart, manuelle arkiver, målinger i marka, satellitter eller diverse andre kilder. Ofte er dataene man ønsker å ha med i et GIS fordelt på flere ulike registre og arkiver, for å samordne dette er det ofte nødvendig med samarbeid mellom ulike organisasjoner.

Landinformasjonssystemer, fra nå av omtalt som LIS, er en betegnelse som av og til blir brukt om eiendomsinformasjonssystemer. LIS skiller seg fra geografiske informasjonssystemer (GIS) ved at betegnelsen LIS hovedsakelig brukes om geografiske informasjonssystemer (GIS) som behandler eiendomsdata. Betegnelsen GIS blir ofte brukt som en samlebetegnelse for enhver aktivitet som involverer digitale geografiske data. Geografiske informasjonssystemer (GIS) er i følge Bernhardsen (2000) en betegnelse på systemer for håndtering av stedfestet informasjon. Slike systemer kan for eksempel organisere deler av informasjonen, finne fram i informasjonen eller utføre beregninger, koblinger og analyser ut fra informasjonene som er tilgjengelig. En klar definisjon på hva GIS egentlig omfatter er ikke lett og gi men Bernhardsen (2000) forklarer GIS med at det dreier seg om " gruppe edb-systemer som fungerer som hjelpemiddel for ekstraksjon av geografisk informasjon fra geografiske data. "Ved å stedfeste innsamlede data kan man i ettertid sette sammen forskjellige typer data fra samme område. Man kan da ved hjelp av GIS for eksempel få vist både verneinteresser og utbyggingsinteresser innenfor samme område.

Et moment jeg raskt ble klar over da jeg undersøkte dette var at det i tillegg til at det fantes kartløsninger eller GIS- baserte verktøy også fantes programvare eller systemer med hovedvekt på forvaltning, drift og vedlikehold av bygningsmasse. Disse systemene omtales ofte som facility Management- systemer eller FDVU- systemer. Jeg vil under forklare hva disse begrepene omfatter og gi definisjoner på Facility management og FDVU- systemer.

## **2.3. Facility management og FDVU- systemer**

Facility management eller fasilitets kontroll omfatter forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendom. Typisk vil dette dreie seg om å samle alle forhold knyttet til driften av et selskap under ett. Slike forhold kan dreie seg om alt fra forvaltning, utleie og vedlikehold av bygninger til kantinedrift, rengjøring og rombestilling. FDVU står for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling.

Bokstavkombinasjonene kan i enkelte tilfeller være ulike, men som oftest er rekkefølgen lik, pluss minus enkelte bokstaver. Betegnelsen brukes i forbindelse med eiendomsforvaltning, og kanskje helst i forbindelse med forvaltning av bygningsmasse. Facilit (2010) beskriver hva FDVU omfatter. Det er Facility's beskrivelse jeg har brukt for å lage oversikten du finner under.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forvaltning (F):</li> </ul>	<p>Omfatter alt av planlegging, organisering og kontroll av hele FDVU systemet. I tillegg omfatter det utvikling av planer, avtaleoppfølging, leietakeradministrasjon, arealdisponering m.m.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drift (D):</li> </ul>	<p>Omfatter alle nødvendige oppgaver og rutiner i forbindelse med bygningers tekniske og økonomiske funksjonalitet. Drift vil typisk omfatte drift og ettersyn av energibruk og rengjøring.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedlikehold (V):</li> </ul>	<p>Omfatter alle aktiviteter som er nødvendig for at installasjoner og bygninger til enhver tid skal holde en viss kvalitet i forhold til det formålet de er tiltenkt. Dette vil kunne dreie seg om løpende eller akutt vedlikehold eller planlagt vedlikehold etter slitasje eller ved utskiftning av bygningsdeler med kortere levetid enn selve bygningen</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvikling (U):</li> </ul>	<p>Tiltak som gjør at FDV- objektet (bygningen) stiger i verdi utover det opprinnelige nivået eller sørger for at objektet til enhver tid er oppdatert i henhold til dagens standard.</p>

FDV- begrepet har frem til i dag i hovedsak vært knyttet opp mot bygningen og de tekniske installasjonene. I dag er alle servicefunksjonene som skal til for å skape virksomhet i bygningen inkludert (Haugen 2008). Jeg har ikke funnet noen god definisjon av begrepet FDVU system, men Solesvik(2008) har oversatt en definisjon fra May (2006) Definisjonen lyder som følger:

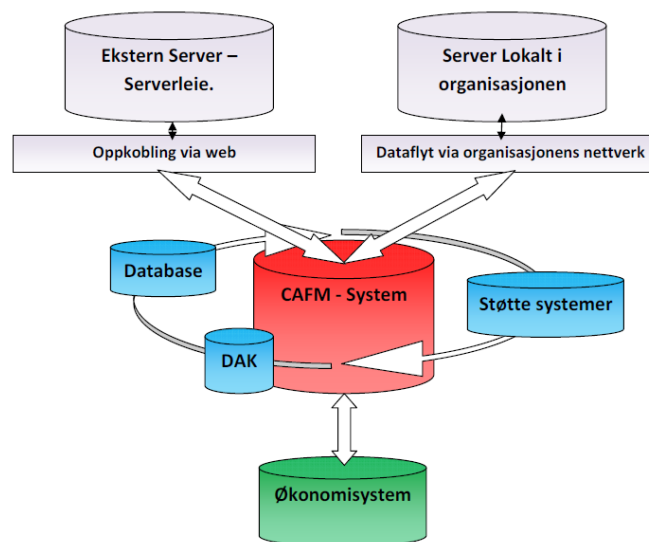
*”Et FDVU- system representerer en individualisert, tilpasset og komplett programvareløsning for å støtte opp om de ulike prosessene knyttet til eiendomsforvaltning. Dette basert på spesifikke behov knyttet til organisasjonen”*

Facility Management eller fasilitetsstyring kan derfor forstås som en videreutvikling av FDV- begrepet. Facility Management brukes gjerne som en beskrivelse av det samme som FDV- begrepet

definerer, men gjelder imidlertid all bygningsmasse som en organisasjon forvalter. Facility Management eller fasilitetsstyring defineres i henhold til Norsk standard NS-EN 15221-1 som:

*”Integrasjon av prosesser i en organisasjon for å opprettholde og utvikle avtalte tjenester som støtter og forbedrer effektiviteten til organisasjonens primære aktiviteter. Fasilitetstjenester kan være energiforsyning, renhold, vakthold, kantinedrift, gartnerarbeider m.v. og tjenestene kan leveres av intern eller ekstern tjenesteyter.”*

Leverandører av systemer for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) eller Facility Management-systemer omtales også ofte som CAFM- leverandører. Figur 3 viser hvordan et eiendomsinformasjonssystem kan være knyttet opp mot flere systemer og servere.



**Figur 3: Datasystem i eiendomsforvaltningen (Solesvik 2008)**

I kapittel 3 vil jeg gi en presentasjon av noen av leverandørene av slik programvare i Norge, samt fortelle litt om hvilke områder innenfor eiendomsforvaltningen de forskjellige dekker, eller har muligheter for å dekke. Vi ser av denne informasjonen at Facility Management ikke bare trenger å gjelde bygningsmasse, men at også data om arealer utenfor bygningsmassen kan legges inn i disse systemene.

## **3. Systemleverandører**

### **3.1. Generelt**

Det finnes aktører på markedet som leverer ferdige systempakker for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendoms- og bygningsmassen, såkalte FDV-systemer. Et fellestrekk ved disse systemleverandørene er at det fokuset omkring hva systemene skal håndtere som oftest blir lagt på forvaltning av bygningsmassen.

I dette kapitlet vil jeg gi en kort presentasjon av ulike leverandører av slike systemer. I presentasjonen vil jeg si litt om hvor store disse leverandørene er, kundegruppen med eksempler på hvilke kunder de forskjellige leverandørene har, hva slags produkter de tilbyr. For å finne ut hvem disse leverandørene kunne være brukte jeg søkeverktøy på internett. Videre var det nødvendig å ta kontakt med hver enkelt leverandør for å undersøke nøyere hva slags systemer de kunne levere, hvem de så på som sine viktigste konkurrenter og hvem som var kundene. I tillegg var det interessant å vite om de kun leverte grunnpakker, eller om de i tillegg kunne bistå kundene med innhenting av informasjon.

### **3.2. Systemutvikling**

Det første en må ta stilling til i prosessen etter at man har konstatert at man trenger et forvaltningssystem innad i organisasjonen er om man skal designe systemet selv, eller om man skal la en leverandør av slike tjenester stå for utarbeidelsen av systemet. Ansvaret for anskaffelsen og implementeringen kan variere mye, og prosessen vil avhenge av den kompetansen organisasjonen innehar og markedet en opererer i. Et viktig spørsmål organisasjonen må ta stilling til er hvor stor kostnaden med å utvikle systemet kan være og da videre om dette er noe organisasjonen kan eller bør utvikle selv, eller om dette heller bør gjøres gjennom en leverandør.

En bør kartlegge hva slags informasjon man ønsker skal kunne hentes ut av systemet, hvilke krav som må være oppfylt, samt hvilke som kanskje kan bli aktuelle i fremtiden. Å etablere et helhetlig eiendomsinformasjonssystem er kostnadskrevenende, derfor er det viktig å tenke langsiktig slik at ikke systemet blir utdatert tidligere enn nødvendig.

Når systemet først er opp og går er det viktig at rutinene for drift og vedlikehold fungerer som de skal. Dersom datamaterialet ikke holdes ved like taper de seg relativt fort i verdi. Det mest praktiske vil være at det er de samme personene som i utgangspunktet er med på å skape dataene som også er med på vedlikeholdet (Bernhardsen 2000).

### **3.3. Presentasjon av et utvalg leverandører**

#### **3.3.1. Lydia AS**

Lydia AS er en bedrift med kontoradresse i Trondheim som leverer ulike typer FDVU-systemer. Systemene bedriften utvikler har samme navn som bedriften, altså Lydia. Programvaren Lydia®2008 leveres som et basisprogram for areal- og eiendomsforvaltning, og skal kunne effektivisere drift og vedlikehold (Lydia AS 2010). Basisprogramvaren gjør det mulig å opprette et eiendomsregister og et tegningsarkiv. I tillegg til basisprogramvaren leverer Lydia også en rekke tilleggsfunksjoner som f. eks. flere fagmoduler, webmoduler, mobile løsninger og en rekke andre funksjoner (Lydia AS 2010). Programvaren benytter seg av standard AutoCAD filformat og programmet inneholder alt virksomheten trenger for å kunne administrere et digitalt tegningsarkiv.

Lydia er først og fremst beregnet på bygningsmasse og tilhørende utendørsareal, som parkeringsplasser, parker og lignende. For parker har de eksempelvis en egen plantemodul. Utover dette håndterer systemet "innmaten" i byggene, som bygningsdeler, utstyr og kunst (Uttian 2010). I Lydias kundegruppe finner vi UMB, NTNU, UiB samt de fleste av studentskipnadene. I tillegg leverer Lydia AS programvare til 60-65 % av sykehusmarkedet i Norge, inkludert Ullevål, St Olav og Vestre Viken HF. Andre eksempler på kunder er kommuner og private eiendomsaktører.

I følge Uttian blir Plania, ISY og Dash ansett som Lydias viktigste konkurrenter i Norge. Som en følge av den planlagte utenlandssatsing mot Sverige vil en også her ha konkurrenter. Repab og 5D anses som de viktigste konkurrentene i det svenske markedet. Per i dag anser Lydia seg som en av de største leverandørene av slik type forvaltningssystem i Norge.

Systemet leveres fortrinnsvis som standardpakke, det vil si uten tilpasning/skreddersøm. Data produseres typisk av kunden, mens Lydia står for prosjektadministrasjon og selve importen av dataene(Uttian 2010).

#### **3.3.2. Dash software AS**

DASH software leverer FDV- systemer til ca 400 bedrifter. Eksempler på bedrifter som har et kundeforhold til DASH software er Store Norske Spitsbergen Eiendom, Sunnaas Sykehus, Martine Hansen Hospital, Rolls Royce og Nexans. Bedriften er lokalisert i Moss, men siden programvaren leveres med både norsk, svensk og engelsk språk har DASH kunder i flere land i Europa samt Asia (Kristiansen 2010).

Programvaren er laget for å være et hjelpemiddel for drift og vedlikehold av alt av verdier som utgangspunkt. Dette omfatter alle anlegg og objekter, men kan også gjelde områdeforvaltning som for eksempel skogforvaltning. Systemet DASH leverer beskrives gjennom deres egne nettsider som et

særdeles fleksibelt og brukervennlig FDV system for planlegging, optimalisering og dokumentasjon av arbeidsoppgaver og prosesser knyttet til drift og vedlikehold av bygg, installasjoner og uteområder (DASH software AS 2010).

Etableringen av et nytt DASH-system innebærer at kunden selv bestemmer hvilke datagrunnlag som skal med og står derfor fritt til å innhente data selv. DASH sier imidlertid at de har importmaler for import av data om bygg, rom, renholdsdata, maskiner/utstyr, tegninger/dokumenter, leverandører, reservedeler, inventar og en rekke andre. Psiam AS anses for å være DASH software sin viktigste konkurrent (Kristiansen 2010).

### **3.3.3. Psiam AS**

Psiam AS er leverandør av et internasjonalt utviklet FDV system som heter Infor EAM og er med dette en sertifisert Channel Partner for Infor. I tillegg er Psiam en sertifisert Microsoft Solutions Partner.

Infor er en programløsning med hovedvekt på vedlikehold (Psiam AS 2010). Infor er også en global leverandør av forretningsløsninger for spesifikke bransjer, samt integrerte programvareløsninger som løser alle de utfordringene som bedrifter har innen ressursplanlegging (ERP), logistikk (supply chain planning), kunde- og leverandør oppfølging, aktivaforvaltning, livssyklusadministrasjon og business intelligence (Andersen 2010)

I tillegg til å håndtere all drifts- og vedlikeholdsoppfølgingen av kundenes eiendommer fungerer også programmet som en slags serviceløsning mellom neste ledd av kunder eller leietakere og bedriften som bruker systemet. Siden dette er en 100 % webbasert løsning kan kundene eller leietakerne enkelt melde inn behov, feil eller andre ting direkte i systemet, slik at det fort kan følges opp av kundens driftsansvarlige. Infor EAM er et sentralt system for oppfølging av forebyggende vedlikehold, garantiarbeid, brannsikkerhet og brannrutiner, dokumentasjon mot myndigheter, serviceoppfølging av kunder og innbyggere, callsenter, etc. (Andersen 2010).

Systemet er et av de mest brukte på verdensbasis og Infor EAM har mer enn 70000 kunder innenfor ulike sektorer som for eksempel eiendomsforvaltning, serviceindustri, prosessindustri, offentlig forvaltning med mer, 7000 av disse er kunder på vedlikeholdssystemer (Andersen 2010). Psiam skriver på sine nettsider at de er en av de ledende leverandører av FVD- systemer i Norge og Sverige (Psiam AS 2010). Psiam har kontorer i henholdsvis Oslo og Karlstad. Bedriften i Sverige er imidlertid skilt ut som et eget selskap i form av Psiam AB, men eies i sin helhet av Psiam AS. Siden Infor EAM er et internasjonalt anerkjent system betyr dette at Psiam har en sterk aktør i ryggen. Dette er videre med på å sikre videreutvikling av programmet i takt med både markedet og den teknologiske utviklingen (Andersen 2010).

Psiam AS har kunder som Vital Eiendom som er Norges største private eiendomsbesitter, Kongsberg Teknologipark, Kystverket, Posten Norge AS, Coca Cola Drikker AS, og en rekke ulike kommuner som for eksempel Nøtterøy, Namsos og Fredrikstad. I følge Andersen finnes det nesten ingen grenser for hvilken informasjon man kan legge inn i systemet. Enkelte av kommunene har i tillegg til skoler og andre offentlige bygg også valgt å legge inn veier, park og anlegg og vann og avløp.

Når det gjelder innsamling av data står som regel kunden for dette selv, men Psiam AS bistår om dette er ønskelig. For at arbeidet med dataene skal gjøres enklest mulig benyttes standard Excel-maler for å registrere informasjon. Når så dataene skal legges inn i Infor har programmet et eget importprogram hvor dataene mappes og valideres (Andersen 2010).

Andersen oppgir Dash Software, Plania og Lydia som deres viktigste konkurrenter i Norge, men presiserer at disse nok leverer en mer spesialisert programvare som ikke er like heldekkende som den Infor EAM kan tilby.

#### ***3.3.4. Facility Management AS (FACILIT)***

Facility Management AS leverer FDV systemer til kommuner, fylkeskommuner, private eiendomsselskaper, helseforetak og badeland. I utgangspunktet er systemet beregnet på forvaltning av bygningsmasse, men systemet kan også tilpasses slik at det kan brukes i forvaltningen av større grunneiendommer. Eksempler på kunder av Facility Management AS som driver eiendomsforvaltning utover bygningsmasseforvaltning er Løvenskiold Eiendom og Mesta. I tillegg er også de fleste fylkeskommunene og flere store kommuner kunder som bruker systemet til mer enn forvaltning av bygningsmasse.

Hvem som til enhver tid er Facility Managements viktigste konkurrenter forteller Evensen (2010) at varierer veldig med tiden. I skrivende stund er det kanskje Norconsult med Isy Eiendom (Evensen 2010). Facility Management opererer for tiden bare i Norge, men ser etter hvert for seg en utvidelse utover landegrensene og da i første omgang en utvidelse mot Norden.

Facility Management leverer standardløsninger til kundene. Kundetilpasninger kan imidlertid leveres som et tillegg. Disse innarbeides da som en del av standardleveransen. Normalt foretar Facility Management datafangsten for kundene, men dette kan også gjøres av kunden selv, da systemet støtter ulike importgrensesnitt (Evensen 2010).

#### ***3.3.5. Norconsult Informasjonssystemer***

Norconsults datterselskap Norconsult Informasjonssystemer leverer et system som kalles ISY Eiendom. Systemet håndterer brukernes eiendomsmasse og informasjon tilknyttet denne. I tillegg tilbyr systemet grunnleggende funksjoner innen drift og vedlikehold (Norconsult

Informasjonssystemer 2010). Ønsker man funksjoner utover dette kan man oppdatere grunnpakken med ulike tilleggsmoduler som for eksempel retter ytterligere fokus mot bygningen og dens inndeling eller gir utvidede kartløsninger.

### **3.3.6. *Plania AS***

Plania AS leverer IT-løsninger som er spesialtilpasset for å kunne forvalte, drifte og vedlikeholde eiendommer. Plania leverer programvare i ti forskjellige land og programmet finnes med norsk, engelsk, svensk, dansk og fransk språk. Plania AS har kunder som Telenor Eiendom, Posten Norge, Nortura, Tine Meierier og Bærum Kommune (Knudsen 2010). Hovedfokuset deres går på bygningsmasse. Eksempelvis nevnes det at Telenor Eiendom forvalter over 1 mill m<sup>2</sup>. I tillegg til bygningsmasse brukes systemet også på forvaltning av produksjonsutstyr, medisinteknisk utstyr og på utleie til offshore virksomhet (taljer, bøyer, kjetting osv) (Knudsen 2010).

Systemet levers kunde uten grunndata og det er som hovedregel opp til kunden selv og registrere og legge inn den aktuelle informasjonen de ønsker å ha i sitt system. Eventuelt kan det kjøres import fra andre systemer som for eksempel Excel, Access eller lignende. Selve utviklingen er stort sett spesialtilpasninger til kunden eller grensesnitt mot andre systemer (Knudsen 2010). Som sterkeste konkurrenter oppgir de Lydia (FDV), Is (FDV), Fenistra (F) og Psiam (DV).

### **3.3.7. *HANDS AS***

PropMan er et eiendomsforvaltningssystem som håndterer alle forhold i forbindelse med eiendomsforvaltningen. Systemet leveres av Hands og har flere av de statlige eiendomsbesitterne som kunder. Av kunder kan nevnes Statskog, Statsbygg og Avinor. I tillegg til disse er det også en rekke kommuner i kundegruppen. Det er mange tilbydere av FDV-systemer på markedet men PropMan skiller seg fra de fleste ved at de først og fremst konsentrerer seg om forvaltningsdelen av FDV. De fleste andre systemer på markedet er komplette løsninger med litt av alt. PropMan er sterkt på kontraktsforvaltning, fakturering og regulering eller det som omfattes av tradisjonell forvaltning (Johansen 2010).

PropMan ble til gjennom et tett samarbeid med noen av ladets største eiendomsforvaltere, blant annet Statsbygg og Luftfartsverket, der disse stilte krav om hvilke funksjoner systemet skulle inneholde (Hands AS 2010). Systemet er videreutviklet gjennom flere år. Ved tett kontakt med kundene er systemet blitt utviklet i den retningen og til å omfatte de funksjonene som til enhver tid er blitt etterspurt. Johansen (2010) forteller også at de hele tiden følger med og tilrettelegger ettersom endringer skjer, dette kan være alt fra tilpasninger av systemet etter lovpålagte krav, eller tilrettelegge funksjonalitet for å forenkle prosessene for kundene rundt dette.



PropMan inneholder flere ulike moduler for eiendomsforvaltning, her finner vi foruten basismodulen, modulene for grunneiendommer, bygg, bolig, utleie og inntektsadministrasjon, kontrakter, fakturering og regulering, innleie og kartsystem (Johansen 2010).

Basismodulen danner kjernen i PropMan systemet og kan ved å sette sammen ulike av de øvrige modulene tilpasses individuelle behov. Modul for grunneiendommer gir en oversikt over alle eiendommer organisasjonen forvalter, og registreringen skjer i forhold til offentlig registreringsmåte med gnr/bnr. Flere grunneiendommer kan knyttes sammen til større administrative enheter slik som for eksempel Statskog har gjort det med sine eiendomskomplekser. Til hver enhet kan det i følge produktbeskrivelsen av PropMan (2010) gjøres en kobling direkte mot kontrakter, eller mot annen informasjon som er av betydning for disponeringen av eiendommen. Byggmodulen er i hovedsak et verktøy for å planlegge og forenkle inn- og utleie. Man kan se på bygget som helhet eller velge å splitte opp i mindre seksjoner/rom. Hands (2010) omtaler denne modulen som en mulighet for detaljoversikt på for eksempel utleiearealer, kontor, lager, fellesareal, driftsareal og lignende. Boligmodulen innebærer forhold knyttet til boligutleie. Her er det etablert et feilmeldingssystem i tillegg til at det kan legges inn arbeidsordre til vaktmester, renhold eller andre forhold tilknyttet personell. Utleie og inntektsadministrasjonsmodulen håndterer utleieavtaler på bygg og festeavtaler på grunneiendom mens kontraktsmodulen håndterer leieavtaler og alt av korrespondanse mellom utleier og leietaker. Fakturerings og reguleringsmodulen sørger for enkle og raske rutiner for både fakturering og regulering. Innleiemodulen administrerer innleie- og formidlingsavtaler med samme detaljnivå som utleiekontrakter. I tillegg til disse modulene er PropMan koblet med V/G innsyn kartsystem. Man kan gå fra kontrakt i PropMan til kart over den eiendommen det gjelder eller andre veien, fra kartsystemet og inn i PropMan for å finne opplysninger om eiendommen.

Når Hands begynner arbeidet opp mot en ny kunde gjøres dette som regel med bakgrunn i et funksjonalitetskrav i systemet fra kunden. Johansen forteller at de da tar utgangspunktet i standardssystemet og besvarer kravene ut fra dette. Siden selskapet har levert systemer for eiendomsforvaltning over flere år og i tillegg jobbet så tett sammen med eiendomsbesitterne mener de at de kjenner markedet godt og vet hva som til enhver tid etterspørres. Johansen (2010) forteller at om det er spesielle ting som skal dekkes, kommer Hands med et tilbud til kunden for å utvikle dette for dem, eller det gis råd om hvordan de burde jobbe for å effektivisere forvaltningen (Johansen 2010).

Hands AS leverer også PMAx, som er et forvaltningsverktøy som er bygget inn i økonomisystemet Dynamics Ax fra Microsoft. Johansen forteller at de også gjennom dette systemet har flere norske offentlige eiendomsforvaltere på kundelisten, også statlig eide. Forskjellen mellom PMAx og

PropMan er at man ved å bygge forvaltningsmodulen inn i et økonomisystem, slik det blir gjort i PMAx, oppnår bedre og mer effektive rutiner (Johansen 2010). Av slike rutiner blir det nevnt som eksempler, avregning felleskost, regulering, mva håndtering, budsjettering osv. Dette er rutiner i eiendomsforvaltningen som det i følge Johansen er svært vanskelig å få til ved å ha frittstående systemer som skal integreres med hverandre.

### **3.3.8. Holte Byggsafe AS**

Holte Byggsafe AS leverer programvare og tjenester til kunder i bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Selskapet er lokalisert i Tønsberg og Oslo, med hovedkontor på Skøyen (Holte Byggsafe AS 2010b). De to største eierne av selskapet er Holte Group AS (tidligere Holte Prosjekt) med en eierandel på 62 % og Treschow- Fritzøe med en eierandel på 34 %.

Selskapet leverer programvare tilpasset en rekke ulike bransjer. Eksempelvis kan nevnes bygg, anlegg, arkitekter, totalentreprenører, VVS, elektro, eiendom og rådgivende ingeniører. Når det gjelder eiendomsforvaltningsdelen er det Holte byggsafe forvaltning, budsjett og baseline som er de tre mest etterspurte produktene (Holte Byggsafe AS 2010a). Holte Byggsafe forvaltning er et system for planlegging og oppfølging av oppgaver innenfor FDV. I forvaltningssystemet kan man også legge inn økonomistyringsverktøy som tilleggsmodul. Holte Byggsafe har laget en Youtube -link som viser bruken av forvaltningssystemet fra Holte Byggsafe:

<http://www.youtube.com/watch?v=JC6Apl7sy6M>.

### **3.3.9. Fenistra AS**

Fenistra AS leverer forvaltningssystemet Fenistra Eiendom som består av tre grunnmoduler. Disse modulene er leie, fakturering og areal. I tillegg kan det suppleres med moduler for utleie, budsjettering og felleskostnader, dokumentstyring, varsling, tegninger, AutoCad, omsetningsdatabase, omsetningsavregning, driftsavtaler og driftsoppfølging (Fenistra AS 2010)

Blant Fenistras største kunder finner vi Olav Thon Gruppen, ICA, Steen og Strøm og Aberdeen Property Investors (Fenistra AS 2010)

### **3.3.10. REPAB AB**

REPAB AB er en svensk systemleverandør som leverer eiendomsregisteret Summarum til kunder i Sverige, Norge og Nederland. Summarum er et helhetlig system for eiendomsforvaltning og økonomi, og kan ved å kombinere en rekke forskjellige moduler, dekke det meste av behovet en organisasjon har i forbindelse med eiendomsforvaltningen. Den største andelen brukere av Summarum finnes i kommunal sektor, og da som oftest av eiendomsavdelingen eller en teknisk avdeling i kommunene

(REPAB AB 2010). Repabs kundegruppe i Norge består av Forsvarsbygg, Sykehuset Innlandet HF, Universitetet i Oslo, Asker kommune og Undervisningsbygg.

Modulene som er felles for alle brukere av Summarum er grunnmodul, eiendomsbase, dokumentarkiv, viewer og blankettsystem. Utover dette kan man legge til en rekke tilleggsmoduler. Eksempler på tilleggsmoduler i Summarum er; overdragelse, økonomi, vedlikehold og drift. I tillegg til å kommunisere med andre brukere innad i organisasjonen i systemet via e-post har REPAB utviklet en SUMMARUM mobile-løsning, som gjør at man har kontakt med systemet gjennom mobiltelefon.

Den største kundegruppen benytter eiendomsbasemodulen, men mange har også tatt i bruk økonomidelen av systemet. For de som ikke ønsker å bruke Summarums økonomimodul, støtter systemet en rekke andre type systemer.

### ***3.3.11. NEAS ASA***

NEAS ASA er ikke en systemleverandør på linje med de som er presentert tidligere i dette kapittelet, men de er en tjenesteleverandør av FM. Det vil si at de forvalter eiendom på vegne av kundene sine. Kundene deres består av både offentlig og private eiendomsbesittere og på vegne av disse, bruker de ulike systemer for FDV, eller de bruker sitt eget (Rønhovde 2010). De har utviklet et eget system for drift og vedlikehold av egne dokumenter, tegninger, instruksjoner og for gjennomføring av både bestillinger og faste gjøremål. Dette er et system som først og fremst er laget for å kunne drifte og vedlikehold bygningsmassen. Det er derfor ikke laget for å forvalte eiendommer med store arealressurser utover bygningsmasse. Siden disse forvalter eiendom på vegne av andre ser de på ISS og Coor som deres viktigste konkurrenter på markedet.

På sett og vis kan vi si at Statskog leverer tilsvarende tjenester som NEAS siden de også tar på seg forvalteransvaret for andre eiendomsbesittere.

## **3.4. Oppsummering**

Over har jeg gitt en presentasjon av et utvalg forskjellige systemleverandører. Vi finner i tillegg til disse en rekke andre leverandører av slike systemer på markedet. Her kan eksempelvis nevnes Uni Pluss AS og Siemens. Jeg har på grunn av tidsaspektet og det faktum at flere av disse systemene leverer tilnærmet like løsninger, valgt og se bort fra en fullstendig undersøkelse av disse og heller konsentrert meg om et utvalg. Jeg har ut i fra den informasjonen jeg har mottatt i form av e-post og den jeg har funnet ved hjelp av de forskjellige leverandørenes hjemmesider på nettet laget en tabell. Som vi ser av figur 4 under er det en rekke likheter mellom leverandørene og de systemene/modulene de leverer. De største forskjellene finner vi når det gjelder systemenes

muligheter for budsjettering og fakturering og muligheten de gir for å registrere og holde kontroll med maskiner og utstyr.

Systemleverandører	Informasjonstyper systemene kan håndtere										
	Bygg			Installasjoner	Økonomi			Uteområder/ Skog		Dokumenter	
	Vedlikehold/ Renhold	Leie/ Utleie kontroll	Ronkontroll		Maskiner og utstyr andre systemer	Kan integreres med	Egen økonomimodul	Eiendomsgrensener	Parkering/ Park	Avtaler	Dokumentasjon
LYDIA AS	X	X	X	X				X	X	X	X
DASH Software AS	X	X	X	X				X	X	X	X
Psiam AS	X	X	X	X				X	X	X	X
Facility Management AS	X	X	X	X				X	X	X	X
Norconsult Informasjonssystemer	X	X			X	X		X	X	X	X
Plania AS	X	X	X	X				X			
HANDS AS					X			X	X	X	X
Holte Byggsafe AS	X	X	X		X			X	X	X	X
Fenistra AS		X			X	X		X	X	X	X
REPAB AB	X	X	X		X	X		X	X	X	X

Figur 4: Systemleverandører og informasjonstyper systemene kan håndtere.

## 4. Kartlegging av bruk av eiendomsinformasjonssystemer i offentlig statlig forvaltning.

### 4.1. Generelt

De fleste eiendomsforvalterorganisasjoner av en viss størrelse vil ha behov for å ha et eiendomsinformasjonssystem, gjerne i form av et dataverktøy som kan bidra til god oversikt over det en har forvaltningsansvaret for. Hvilken informasjon systemet skal inneholde avhenger av hva organisasjonen behøver oversikt over. Som det går frem av problemstillingen min for oppgaven ønsker jeg å finne ut hvilke eiendomsinformasjonssystemer offentlige eiendomsbesittere bruker i forvaltningen av eiendomsmassen, og da primært store, statlige eiendomsforvaltere. Staten er eier av store arealer i Norge, selv om disse er blitt betydelig redusert de senere årene. Den samla bygningsmassen staten forvalter er i følge særskilt vedlegg til prop 1. av Fornyings- administrasjonsdepartementet (2010) på hele 4 446 984 m<sup>2</sup> fordelt på 6150 bygg. Legger man i tillegg til bygningsmassen forvaltet av Forsvarsbygg og Opplysningsvesenets fond som er inntatt fra særskilt vedlegg til prop 1, får man en samlet bygningsmasse på 9 215 421 m<sup>2</sup>.

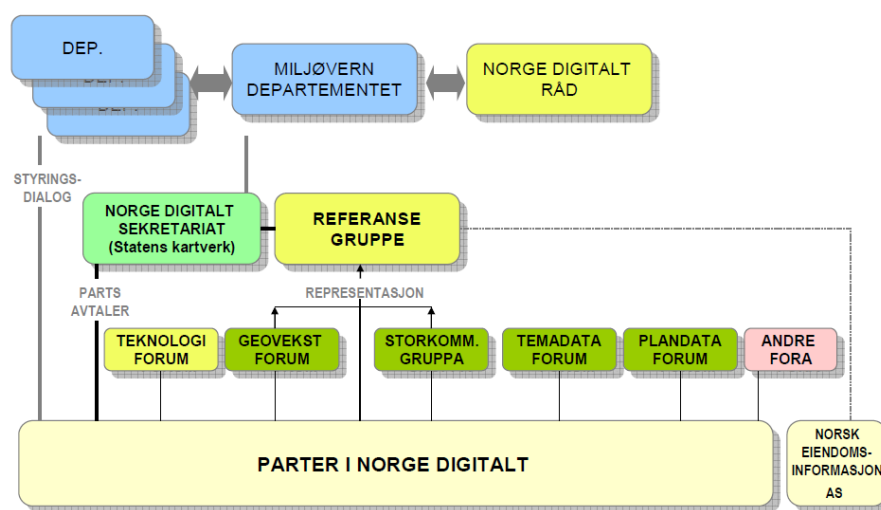
#### 4.1.1. Norge Digitalt

De fleste organisasjonene som omfattes av denne rapporten har tilgang til geodata gjennom Norge digitalt -samarbeidet. Opplysningsvesenets fond er den eneste som ikke er tilknyttet samarbeidet (Pers med Baklund 2010). Norge digitalt -samarbeidet har utgangspunkt i Stortingsmelding nr 30 (2002-2003) "Norge Digitalt" – et felles fundament for verdiskapning. Bakgrunnen for stortingsmeldingen var at man ønsket å etablere en form for geografisk infrastruktur, dette betyr at samarbeidet tilbyr brukerne ulike typer stedfestet informasjon som enkelt kan tas i bruk av den enkelte bruker. Norge Digitalt består av fire hovedelementer, opplistingen under er hentet fra St.meld. nr. 30 (2002-2003):

- **Basis geodata** som består av system for nøyaktig posisjonsbestemmelse og primærdataserier, som til sammen beskriver landets sjø- og landområder (sjøbunn, topografi, veier, eiendomsforhold, arealbruk osv.).
- **Tematiske geodata** med hovedvekt på data om arealer, miljø, naturressurser og planer etter plan- og bygningsloven.
- **En samlet nasjonal organisering**, herunder avtaler mellom deltakende etater, kommuner og store geodatabrukere. Til infrastrukturen hører også arbeid med regelverk, standardisering, utviklingsarbeid og administrasjon og veiledning som må til for å få infrastrukturen til å virke.
- **En felles formidlingstjeneste** som sikrer at brukerne får enkel tilgang til dataene, og at de kan presenteres og brukes samlet og sammen med brukernes egne data.

Alle parter skal bidra til samarbeidet ved finansiering og tilgjengeliggjøring av egne data som er relevante for Norge Digitalt. Partene kan ikke videreformidle andre parters data.

Norge digitalt -samarbeidet omfatter parter som er landsdekkende, fylkesdekkende, regionale og kommunale. Blant de landsdekkende finner vi alt fra statlige forvaltningsorganer, statsforetak, statlige aksjeselskaper, og private firmaer(Norge Digitalt 2010). Organiseringen i Norge digital-samarbeidet bygger på en helhetlig modell med en overordnet nasjonal organisering. På fylkesnivå finner man en tilsvarende organisering underordnet den landsdekkende. Figur 3 viser Norge digitalts oppbygging:



Figur 5: Organisering av Norge Digitalt på nasjonalt nivå (Statens kartverk 2010)

Norsk Eiendomsinformasjon er en formidlingstjeneste for Norge Digitalt og er organisert som et heleid statlig aksjeselskap. Selskapet har avtaler med både Statens kartverk og Justisdepartementet, og har med bakgrunn i disse avtalene rett og plikt til å distribuere informasjon fra Grunnboka, Matrikkelen samt nasjonale kartdata. De ferdige utviklede informasjonsproduktene selskapet tilbyr og tjenester utover disse er tilgjengelig gjennom infoland.

Infoland er en nettbasert nasjonal formidlingskanal som leveres av Norsk Eiendomsinformasjon, heretter kalt NE. Infoland gir tilgang til eiendomsregisteret (EDR), informasjon fra kommuner, boligbyggelag, detaljerte kartdata, eiendomsprofiler m.v. (Norsk Eiendomsinformasjon AS 2010).

#### **4.1.2. Infotorg**

Infotorg er også en nettbasert tjeneste for formidling av eiendomsinformasjon og annen informasjon som er tilgjengelig fra offentlige registre, denne tjenesten leveres av ErgoGroup AS som er et heleid datterselskap av Posten Norge. Infotorg inneholder mye av den samme informasjonen som også er tilgjengelig gjennom Infoland, men med visse tillegg, som for eksempel eiendomsverdi.

## **4.2. Universitet for Miljø og Biovitenskap (UMB)**

### **4.2.1. Beskrivelse av organisasjonen**

UMB har en egen drift- og serviceavdeling (DSA). Avdelingen er videre delt opp i seks enheter som hver har sitt arbeidsområde. Disse er henholdsvis bygg, park, VVS, Elektro, Renhold og vaktmestere. Til sammen har disse ansvaret for forvaltning, drift, vedlikehold og service innenfor universitetets områder. Disse områdene utgjør ca 180 bygninger med et samlet areal på ca 180 000m<sup>2</sup> (Leidland 2010). Parkanlegg og veier kommer i tillegg og utgjør om lag 550 dekar.

### **4.2.2. UMB sin bruk av FDV-systemet LYDIA**

Den 19. februar møtte jeg Johannes Røynås og Bjørnar Sæther til intervju i drift- og serviceavdelingens lokaler i verkstedbygningen, UMB. Røynås er ansatt som enhetsleder for Byggenheten ved UMB mens Sæther jobber under Elektroenheten. Røynås fortalte om UMBs bruk av LYDIA og bakgrunnen for at de benyttet dette systemet. Underveis ga Sæther en presentasjon av programvaren og programvarens muligheter.

Lydia ble etablert i 1997 etter utarbeidelse ved NTNU og systemet ble tatt i bruk samtidig ved universitetet i Bergen og UMB. Bakgrunnen for at UMB tok i bruk LYDIA var at de ønsket en mer rasjonell utnyttelse av bygningsmassen. I tillegg var det stilt krav til dokumentasjon av internhusleie og alle bygningene UMB forvalter ble registrert. Lydia modulen som ble tatt i bruk var modul 3.3. Denne modulen har vært brukt frem til i dag, men fra 6. april 2010 skal LYDIA 2008 tas i bruk, etter at testperioden er gjennomført. Denne modulen skal være mer brukervennlig da den er mer lik Outlook i design. Da UMB først tok i bruk Lydia ble det gjort uten å tegne en vedlikeholdsavtale med Lydia. Dette førte til at systemet etter en tid ble utdatert på grunn av manglende vedlikehold. For 6 år siden var det klart at noe måtte gjøres. Valget sto mellom enten å tegne avtale med ny leverandør av et annet system, eller oppdatere det gamle systemet. Etter en vurdering ble det klart at Lydia var den leverandøren som hadde det beste tilbudet.

De modulene UMB har registrert i systemet er Renhold, drift og vedlikehold og brann. Det er i tillegg satt i gang et prosjekt med en lås-nøkkel registrering.

For forvaltning av eiendomsmassen utenom bygningene brukes det Gis/Line verktøyer. Disse er koblet mot LYDIA. Ved en eventuell strategisk planlegging ville man nok også brukt Gis/Line (Pers med Røinås 2010). De som drifter parkanlegget har ikke et eget system for forvaltningen av arealet. Informasjon om parkanlegget kunne fint bli lagt inn i den nye programvaren fra LYDIA. Vi kan se for oss at dette kunne vært gjort ved å gi hele UMBs areal et bygningsnummer og egenskap av en bygning, for så å legge inn de ulike delene av parksanlegget som rom i denne. Videre har hvert enkelt rom sine egenskaper.

Det meste av arbeidet med å legge inn ny informasjon i systemet gjøres manuelt, men i enkelte tilfeller gjør LYDIA selv noe av konverteringsjobben. Dette ble for eksempel gjort ved lås/nøkkel systemet.

Hvis det skjer forandringer innenfor en bygning, som for eksempel endret rominndeling eller lignende vil oppdateringene i LYDIA som hovedregel skje umiddelbart etter at forandringen er skjedd, men siden oppdateringene stort sett gjøres manuelt, hender det at det blir gjort feil i registreringen. Hvis feil blir oppdaget i etterkant, sørges det for at dette blir rettet opp. Det finnes folk som jobber med systemet daglig som foretar slike rettinger.

Tiltaksmodulen er den delen av systemet Røinås påpeker som det mest vellykkede med systemet. Denne modulen har forenklet vaktmestertjenesten ved at man enkelt får beskjed om hva som må gjøres samt at man enkelt kan dokumentere og synliggjøre hvilket arbeid som er utført. I tillegg er tiltaksmodulen nyttig i forhold til å planlegge driften blant annet ved at man kan hente ut livssyklusdata fra systemet. Systemet gjør det enklere å dokumentere. Dokumentering til for eksempel brannvesenet blir forenklet i forhold til brannvern, men også når det gjelder dokumentering i forbindelse med bruken av gass på campus, som er for tiden er i ferd med å bli lagt inn i systemet, forenkles prosessen. Av ting som er negativt, eller som savnes, nevner Sæther at han gjerne skulle hatt en egen energimodul inn i LYDIA slik at man enkelt kunne følge med på avvik i forhold til energibruk, samt at man videre fikk en oppfølging rett i systemet (Pers med Sæther 2010).



### **4.3. Statskog SF**

#### **4.3.1. Beskrivelse av organisasjonen**

Statskog er et statsforetak med staten som eneste eier. Statskog er en av Norges største besittere av eiendom og har i følge Statskog (2007) grunnbokhjemmel til om lag 60.000 km<sup>2</sup>. Dette representerer rundt 20 prosent av Norges fastland. Foretakets hovedkontor er lokalisert i Namsos, men de har også lokalkontorer spredd over hele landet. Historisk strekker foretaket seg tilbake til siste halvdel av 1800-tallet med etablering av Statens skogvesen i 1860 (Fageraas & NIKU Oslo 2009). Gjennom Statskog SFs stiftelsesdokument fra 18.12.1992 kommer det frem at selskapets formål er:

*"... gjennom deltagelse eller i samarbeid med andre, å forvalte, drive og utvikle statlige skog- og fjelleiendommer med tilhørende ressurser og annen tilgrensende virksomhet. Eiendommene skal drives effektivt med sikte på å oppnå et tilfredsstillende økonomisk resultat. Det skal drives aktivt naturvern og tas hensyn til friluftslivet. Ressursene skal utnyttes balansert, og fornybare ressurser skal tas vare på å utvikles videre."*(Statskog 2009)

En del av Statskogs strategi er at foretaket skal ha god oversikt over Statskogs eiendommer (Statskog 2007). Det er derfor grunn til å tro at Statskog har god kontroll på sin eiendomsmasse og det er stor grunn til å tro at de benytter seg av en form for eiendomsinformasjonssystem i sin forvaltning av arealressursene. Foretakets eiendommer er delt inn i tre eiendoms kategorier, opprinnelig statsgrunn – statsallmenninger i Sør-Norge, Opprinnelig statsgrunn i Nordland og Troms og den siste kategorien omfatter innkjøpt statsgrunn.

#### **4.3.2. Presentasjon av Statskogs eiendomsinformasjonssystemer**

Den 4. mars 2010 gjennomførte jeg et telefonintervju med Knut Mangset ved Statskogs eiendomsavdeling på Elverum. Samtalen var i stor grad lagt opp til at Mangset fritt kunne fortelle om systemene, mens jeg kommenterte. Mangset hadde på forhånd fått tilsendt intervjuguiden og visste dermed hvilken informasjon jeg var ute etter. Underveis sjekket vi svarene opp mot intervjuguiden slik at alle forhold av betydning ble tatt med.

Statskog SF opererer med flere typer systemer for eiendomsinformasjon. De har blant annet et kartsystem som i sin tid ble etablert ut fra digitale skogtakst kart. I tillegg til skog forvalter Statskog også store fjellområder. Disse fantes det ikke skogtakstkart på, så disse områdene er derfor integrert på annen måte. Systemet er integrert med Statskogs digitale eiendomsgrenser (Sdek) og har fungert frem til i dag. Systemet er tilknyttet egenskapsdata.

Når det gjelder registrerte på eiendommen, er data om disse importert fra GAB. Import fra GAB kan by på utfordringer siden man av og til kommer ut for festekontrakter som ikke er tinglyst. Dette har

gjort at Statskog selv har foretatt egne registreringer i tilfeller der det har vært nødvendig, blant annet i forbindelse med skjønn (Pers med Mangset 2010).

I forbindelse med friluftsliv, jakt og fiske har man utviklet spesialdesignede kart. Dette gjelder spesielt når det gjelder jakt og særlig i forbindelse med salg. Utgangspunktet for denne type kartdata er innenfor identifiserte flater i kartet.

I tillegg til kartsystemet har man siden 2006 brukt PropMan for forvaltning av eiendom og kontrakter. Bakgrunnen for at man tok i bruk dette var at vedlikeholdsrutinene opp mot det gamle systemet over en tid var utsatt for mangelfull oppfølging og man innså at man var i ferd med å miste oversikten. Det gamle systemet besto av analoge eiendomsprotokoller og disse ble ført lokalt. Lokalt satt man inne med store kunnskaper om eiendommene, men etter at man sentraliserte eiendomsforvaltningen ble behovet for et godt fungerende og oversiktlig system betydelig større.

#### **4.3.2.1. PropMan, Pro-Arc og Agresso**

PropMan er et system som benyttes av mange store eiendomsbesittere. I Norge brukes systemet blant annet av Statsbygg og Avinor. I tillegg har de i følge Mangset også flere store kunder i Sverige. Her kan nevnes Statens fastighetsverk og Vasakronan.

Noe av bakgrunnen for at Statskog tok i bruk PropMan var en hendelse ved utkjøring av en faktura i siste halvdel av 1996. Den gangen lå eiendomsinfo og kontrakter i flere lokale databaser. En liten feil med tegnsettingen i en adresse førte til at hele det økonomiske systemet gikk ned. Man innså da at man ikke kunne fortsette å ha et system som var så sårbart i forhold til småfeil.

I systemet kan man legge inn flere typer moduler som er tilpasset ulike bruksområder.

Eiendomsinformasjonen i PropMan er hierarkisk oppbygget. På topp finner man eiendomskompleksene. Dette er en eiendomsbetegnelse som Statskog bruker som omfatter flere grunneiendommer innenfor samme kommune. Det er også krav til at grunneiendommer innenfor samme kompleks må ligge innenfor samme eiendomskategori. Antall eiendomskomplekser (SEiendommer) = 552. Av disse er 191 statsallmenninger og 295 innkjøpt eller opprinnelig statsgrunn, og 66 har andre formelle eiere (typisk staten v/...) (Pers med Mangset 2010). Under kompleksene i systemet finner vi grunneiendommene. Det er registrert 1650 aktive (aktiv = ikke avhendet) grunneiendommer knyttet til Statskog. Systemet brukes også delvis knyttet mot eksterne kunder. Av de aktive er 124 leid, forvaltet eller disponeres på vegne av andre eiere. Eiendommene som disponeres på vegne av andre er typisk registrert for å ivareta utleie av jakt og fiske og dreier seg om forsvarets eiendommer eller private naboeiendommer. Statskog har dermed 1526 egne grunneiendommer, hvorav 262 matrikulerte festetomter (festetomt med eget bruksnummer) og 7

matrikulerte bruksretter.(Pers med Mangset 2010). Matrikulerte bruksretter vil typisk være fallrettigheter. Kontrakter og rettigheter er videre knyttet opp mot grunneiendom.

I alt forvalter Statskog 23000 kontrakter/rettigheter, hvorav ca 14 500 med årlig leiebeløp. Kontraktene er videre klassifisert etter formål. Det er ulik kvalitet over den data hver enkelt kontrakt beskriver. Når det gjelder data som beskriver areal er denne ofte dårlig og ikke til å stole på. Felles for alle typer data er at mye av dataene skapes ute i regionene. Før var det opptil regionkontorene selv og kode dataene inn i systemene, men på grunn av at det oppsto lokale variasjoner i hvordan dette ble utført har man i dag gått bort fra dette. I dag registreres data sentralt av systemforvaltere enten i Namsos eller Elverum. Kontrakter med økonomisk betydning, som for eksempel festekontrakter med festeavgift, har data som ofte er av god kvalitet. Det er mye informasjon om festekontrakter registrert. Under vil jeg gi en oversikt over hvilken informasjon man kan hente ut av systemet når det gjelder festekontrakter.

- Varighet
- Opprinnelig leie
- Arealinfo
- Faktureringsinfo
- Terminer
- Tidspunkt for forfall
- Historiske økonomiske data
- Funksjonalitet for regulering av leie
- Mulighet for å kode deling av leieinntekter. Dette er aktuelt når man ønsker å dele leie mellom fjellstyre og sameie.
- Arealdisponeringsfunksjoner
- Fornyelser
- Merknader
- Link til kart

I 2006 innførte man også Pro-Arc. Dette er et dokumenthåndteringssystem som i følge utvikleren av produktet, Software-Innovation (2010), gir full dokumentkontroll gjennom alle fasene i et dokument livssyklus, og sikrer lagring, gjenfinning og deling. Systemet er Noark-godkjent. Innføringen av dette systemet har ført til at Statskog la ned flere arkiver. Systemet inneholder et saksarkiv for generelle saker, personalarkiv, adressearkiv og et todelt eiendomsarkiv. Denne todelingen består av et arkiv for eiendommer som i inneholder alt av overordnet eiendomsinformasjon og et arkiv for utleie som inneholder alle leiekontraktene. Leiekontraktsarkivet er det som er størst i omfang. Toppledelsen i Statskog SF er systemeiere, men selve systemet er delt i to arkiver. Et er plassert ved hovedkontoret i Namsos, mens arkivet for utleie eiendom og arkiv for eksterne kunder er plassert på Elverum. Fra august 2008 til september 2009 hadde man en total dokumentstrøm gjennom Pro-Arc på 42000

dokumenter. Av disse gikk 71 % gjennom arkivet på Elverum. Pro-Arc er fullintegrert med PropMan. I tillegg er det også integrert opp mot økonomistyringssystemet Agresso, som også er et av systemene Statskog benytter. Det er sterkt fokus på å jour hold i forhold til skiftende utfordringer både når det gjelder PropMan og Pro-Arc.

I tillegg til tidligere nevnte systemer har man et eget unikt system for forvaltning av setre og tilleggsjord i statsallmenning. Dette systemet er i dag ikke koblet opp mot noen av de andre systemene, men dette er det ønskelig å få til i fremtiden. Systemet inneholder informasjon om vel 3500 setre, dyrkningsparseller og lignende. Bakgrunnen for opprettelsen av seterregisteret, som systemet kalles, var forskriften om seter- og tilleggsjord i statsallmenning av 22. juni 1984 nr 1302 (Seterforskriften). Denne sier at setre som ikke har vært i bruk på 20 år faller i det fri. Registeret ble derfor opprettet for å fange opp disse tilfellene. Informasjonen som danner grunnlaget for registeret ble hentet ut fra eiendoms- og kontraktsbasen. I tillegg ble det lagt til ekstra informasjon om rettighetshavere, ulike former for egenskapsdata som for eksempel dyrkningsstatus, bebyggelse, beslutning om videre forføyning eller lignende.

Statskog har ikke et system for forvaltning av bygningsmassen som helhet. Derimot har de en access database for utleie av hytter. Dette er i følge Mangset et utleiesystem som det pr i dag er noe usikkert om har fremtiden for seg eller om også dette systemet skal integreres i PropMan.

The screenshot displays the 'Kontrakt' (Contract) form in the PropMan system. At the top, there is a toolbar with various icons. Below it, the 'Objekttype' (Object type) section has radio buttons for 'SEiendom', 'Grunneiendom', 'Bygg' (selected), 'Seksjon', 'Anlegg', 'Parsell', and 'Bolig'. The 'Bygg' field is populated with a dropdown menu. To the right, there are checkboxes for 'Skjul opphørte kontrakter' and 'Dokumentcenter' with options 'DSE' and 'DSN'. The 'Kontrakt' section includes fields for 'Kontraktstype', 'Ident.', 'Type' (set to 'Innland'), and 'Status' (set to 'Aktiv'). Below this, there are fields for 'Leietaker' (set to 'Kunde') and 'Foretak/pers.nr.'. A tabbed interface shows 'Kontrakt' as the active tab, with other tabs for 'Fakturering', 'Betalingsplan', 'Driftsutgifter', 'Regulering leie', 'Regulering dutg.', and 'Kontraktsdok.'. The 'Bet. plan' (Payment plan) section has a radio button for 'Total' selected, with a 't.o.m.' (until) field. There are checkboxes for 'Momskode', 'Samlefaktura', and 'Er tilleggskontr. til:'. The 'Inkasso' (Collection) section has a checkbox for 'Sendt ink.' and a field for 'Inkassodata'. Below this is a button for 'Omsetn. basert leie'. The 'Oppdatering av leiebeløp' (Update of rental amount) section has radio buttons for 'Automatisk' and 'Manuell' (selected). At the bottom, there is a grid of buttons: 'Betalingsinfo', 'Arealdisp.', 'Lenker', 'Fornyelse', 'Krediter/Korriger', 'Gen.Bet.Plan', 'Kont.pers.', 'Framleie', 'Merknader', 'Klauguler', 'Utskrift', 'Rom', 'Kopier kontrakt', and 'Vis kart'.

Figur 6: Kontraktbilde, PropMan

I følge Mangset finnes det åpenbart en rekke annen type informasjon som burde vært integrert i systemet, men det vil alltid være et spørsmål om kostnader i forhold til nytte. Det er også et spørsmål om hvor mye spesialkoding man skal ha, siden for mye informasjon ofte kan være et kostnadssluk i forhold til oppdatering. Informasjon som gjør at man får tilstrekkelig oversikt over hvilke rettigheter Statskog SF har på andre eiendommer, er et eksempel på informasjon som burde vært lagt inn i systemene mener Mangset. Dette kan for eksempel gjelde veiretter Statskog har over annen manns grunn. Forbedringer i forhold til kartløsningen er også en ønskelig utvikling.

Mangset forteller også at det er stort fokus på videre utvikling og at det hele tiden jobbes med at systemet skal være oppdatert. Man har hele tiden et blikk på hva andre gjør på området og streber hele tiden etter å gjøre det bedre. Blant annet har man hele tiden løpende utvikling på PropMan.

#### **4.3.3. Overgang fra Statskogs digitale eiendomskart (SDEK) til Matrikkelen**

De siste årene er det blitt gjort en evaluering av hele systemet som førte til at man gjorde en beslutning om veien videre. Det ble gjort en kostnad nytte- vurdering av et nytt geodataprojekt i samarbeid med Statens Kartverk som innebærer store investeringer. Dette prosjektet ledes fra Statskogs side av Jan Christer Torvik.

Hovedlinjen i samarbeidet med Statens Kartverk er at Statskog ønsker å gå over fra Statskogs digitale eiendomskart (SDEK) til Matrikkelen (Pers med Torvik 2010). Bakgrunnen for at Statskog ønsker en overgang til Matrikkelen er at de over en tid har slitt med vedlikeholdet av SDEK, i tillegg til at PropMan ikke har noen sammenhengende kobling opp mot SDEK mens dette er mulig opp mot Matrikkelen.

I og med at Statskog er part i Norge Digitalt kunne man for lengst tatt i bruk Matrikkelen, men Torvik forteller at dette ikke har vært aktuelt fordi kvaliteten på dataen i Matrikkelen i enkelte tilfeller er for dårlig. Prosjektet Statskog nå står overfor i forhold til Matrikkelen, kan dermed beskrives som et kvalitetshevingsprosjekt. Pilotprosjektet er satt i gang i tre kommuner i Salten og tre kommuner i Nord- Trøndelag. Det er kommunene som er matrikkelfører og dermed også de som står for kontrollering av eiendomsgrenser og tilhørende informasjon, fester og bygninger i kommunen. Det er Kartverket som står for kontakten med kommunene. Pilotprosjektet skal avsluttes i juni i år, og man vil da undersøke resultatet og sjekke hvilke ressurser en gjennomføring av prosjektet på landsbasis vil kunne legge beslag på. Hvis prosjektet blir godkjent vil oppstart skje på i løpet av høsten 2010 (Pers med Torvik 2010).

## **4.4. Opplysningsvesenets fond (Ovf.)**

### **4.4.1. Beskrivelse av organisasjonen**

Opplysningsvesenets fond ble opprettet i 1821 ved lov og i dag regulerer lov av 7. juni 1996 om Opplysningsvesenets fond hvordan fondet skal driftes. Utgangspunktet for opprettelsen var at fondet skulle eie og forvalte presteboliger og prestegårder blant annet for å sikre prestenes inntekter. Denne type forvaltning er fortsatt en sentral del av fondets arbeid, selv om prestene i dag får lønn på annen måte. Alt i alt kan en si at fondets oppgaver dreier seg om å forvalte og utvikle eiendom og verdier. Fondet er hjemlet i Grunnlovens § 106:

*”Saavel Kjøbesummer som Indtægter af det Geistligheden beneficerede Gods skal blot anvendes til Geistlighedens Bedste og Oplysningens Fremme. Milde Stiftelsers Eiendomme skulle blot anvendes til disses Gavn.”*

Formelt sett består Ovff. offisielt av to deler. De to ulike delene av Ovff. består av ”Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond”, som omfatter alle de ansatte og er regulert gjennom lov om Opplysningsvesenets fond, og ”Opplysningsvesenets fond” som omfatter selve formuesmassen, slik som for eksempel eiendom, aksjer m.m. Sistnevnte del er regulert gjennom Grunnlovens § 106 – fondet er en stiftelseslignende innretning (Pers med Baklund 2010).

Ovff. er en av landets største grunneiere og det har ført til at de har havnet i gruppen organisasjoner undersøkelsen min skal omfatte. I tillegg til å besitte skog og utmarkarealer på om lag 850 000 dekar, jordbruksarealer på 20 000 dekar og om lag 11 000 festetomter, driver fondet også aktiv eiendomsutvikling og satsing på småskala vannkraft (Opplysningsvesenets fond 2008). Foruten store inntekter fra festekontraktene, har fondet store leieinntekter blant annet fra utleie av kontorlokaler, hytter, jakt og fiske. Fondet er også forvalter av en stor bygningsmasse. I alt forvalter fondet 440 presteboliger og ca. 1500 bygninger som er en del av gårdsbebyggelsen på prestegårdene (NOU 2006:2). Opplysningsvesenets fond presenterer i årsrapporten fra 2008 en egen visjon for virksomheten. Visjonen er at fondet skal ”gjennom profesjonell finans- og eiendomsforvaltning skape verdier til fordel for Den Norske Kirke”(Opplysningsvesenets fond 2008).

### **4.4.2. Opplysningsvesenets Fonds Eiendoms- og kontraktdatabase**

Den 1. mars 2010 møtte jeg en gruppe representanter fra Opplysningsvesenets fond i Kirkens hus i Oslo. Representantene fra Ovff. som deltok på møte var henholdsvis Lars Baklund, Unni Øgård, Linn Borge, Espen Rotegård og Kitty Moss Sørensen. Jeg vil i stor grad referere til Baklund og Øgård i teksten ettersom hovedinformasjonen i stor grad kom fra disse, mens de resterende representantene mer kom med tilleggsinformasjon og samtykker underveis.

Opplysningsvesenets fond opererer med flere ulike systemer for stedfestet eiendomsinformasjon i forbindelse med eiendomsforvaltningen. De fleste av disse er koblet opp mot hverandre, men de har også eksempler på det motsatte. Dette gjelder spesielt Holte, som er et boligforvaltningssystem som fungerer som et hjelpemiddel i forbindelse med prosjekterings- og vedlikeholdsoppgaver. Siden det ikke finnes noen kobling fra eiendoms og kontraktsbasen til systemet Holte valgte jeg å gjennomføre et tilleggsintervju med en person som hadde mer kjennskap til dette systemet. Jeg vil derfor komme tilbake til Holte mot slutten av kapitlet.

I denne første delen vil jeg presentere informasjonen jeg mottok under det første intervjuet og de systemene som da ble omtalt. I tillegg til dataløsninger for egen organisasjon, drifter også fondet dataløsninger for bispedømmerådene, Kirkerådet, Nidaros Domkirkes Restaureringsarbeider og flere andre organisasjoner tilknyttet kirken (Opplysningsvesenets fond 2008). Dataløsningene omfatter administrative systemer som for eksempel lønn, personal, regnskap og kontorstøtte, sak og arkivsystemer. I tillegg er en del av driften knyttet opp mot aktivitet rundt driften av den digitale kartløsningen ved Ovf-nett Kart. Ovf-nett Kart sørger for at fondet har tilgang til en digital kartløsning som dekker behovene for geodata innenfor eiendoms- og kontraktsforvaltning.

Bakgrunnen for at man i første omgang trengte et eiendomsinformasjonssystem var de mange festekontraktene fondet etter hvert forvaltet. På det meste var det snakk om 21 000 festekontrakter. Det første systemet for registrering av eiendomsinformasjon innad i Ovf. som man kjenner til er et kartoteksystem for løpende saksbehandling av kontraktsmassen som ble brukt av Ovf. og prestegårdstilsynene fra ca 1956. Dette systemet blir av Baklund og Øgård (2006) omtalt som barnevogn nr 1. Det var prestegårdstilsynene som på denne tiden og helt frem til 1992-94 forvaltet eiendommene. Denne forvaltningen foregikk på lokalt plan og tilsynene hadde ofte stor lokal kunnskap om eiendommene. Grunnen til at systemet ble etablert i 1956 er at prestene dette året fikk innført statslønn og dermed ikke lenger skulle motta "lønn" direkte fra eiendommen. Barnevogn nr 1 besto av en rulletralle med arkivkort, der hver eiendom var representert med ett eller flere arkivkort. Eiendommene ble ordnet kronologisk etter prestegårdsnummer etter samme prinsipp som man finner i fondets eget system i dag med Hvaler prestegård som eiendom nr 1. Barnevogn nr 1 ble på et tidspunkt avløst av barnevogn nr 2. Denne var en videreutvikling av det samme systemet. Kartoteket inneholdt for hver eiendom ulike kort i 2-3 forskjellige farger. Rosa kort stammer fra prestegårdstilsynene og blir i dag oppbevart av Statskog, da de i dag står som forvaltere av Ovfs festekontrakter. Ovf. oppbevarer selv både de gule og de grønne kortene. Gule kort var for ordinære festekontrakter og særlig til bruk for innkreving av festeavgift, mens de grønne kortene i følge Baklund og Øgård (2006) ble brukt for kontraktsforhold utenfor den sentrale innkrevingsordningen. Eksempler på slike kontraktsforhold er jakt, fiske, grus eller andre servitutter.

Kartotekkortene inneholdt en mengde data og kortene hadde den samme utformingen som den man finner på skjermbilde i dagens datasystem. Kortene for de ordinære festekontraktene inneholdt mye forskjellig informasjon. Denne informasjonen er i stor grad ført videre inn i dagens system. Under har jeg satt opp en liste over informasjonen som var tilgjengelig på kortene for de ordinære festekontraktene:

- Avgiftsnummer
- Navn og adresse på rettighetshaver
- Kontraktskode (eksempelvis; 1= forpaktning, 2= leie av rom, 3= feste osv.)
- Forfallsdato
- Årlig avgift
- Regulerings- og opphørsår
- Etterskuddsrente
- Inngått dato og løpetid
- Arealet kontrakten omfattet
- Eventuelle merknader

Kortene for andre kontrakter var på mange måter likt, men med noe mindre informasjon. Her fant man informasjon om:

- Avgiftsnummer
- Navn og adresse på rettighetshaver
- Inngått dato og løpetid
- Regulerings- og opphørsår
- Årlig avgift med mer.
- Betalingsoversikt.

Av informasjon som er kommet til etter innføring av det elektroniske systemet finner vi informasjon om kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer og festenummer (matrikelnummer).

Som etterfølger til barnevognsystemene finner vi det første EDB systemet i form av et hullkortsystem. Dette systemet ble i følge Baklund og Øgård (2006) satt i verk som et samarbeid med rasjonaliseringsdirektoratet for å sende ut og innkreve festeavgifter. Selv om arbeidet med festesystemet slik de fremstår i dag startet allerede høsten 1981 fortsatte bruken av hullkortsystemet helt frem til slutten av 80-tallet. Nådestøtet for hullkortsystemet kom da lånerenten gikk over 10 %, med hullkortsystemet var det nemlig maksimalt mulig å registrere 9,99 %.



#### **4.4.2.1. Ovf. Eiendom og kontrakt system ("Feste"):**

Som etterfølger til hullkortsystemet ble det satt i gang utvikling av et låne- og feste system. Dette systemet ble utviklet internt i Ovf. og ble første gang tatt i bruk i 1986. Det tok imidlertid noen år før systemet var kvitt de verste barnesykdommene og virket som det skulle, dermed fortsatte man bruken av hullkortsystemet parallelt i noen år. Systemteknisk var det nye systemet og systemet slik det fremstår i dag likt. Layout og datainnholdet er videreutviklet noe etter 1990, blant annet ble systemet endret til Windowsbasert en gang mellom 1998 og 2000. Når det gjelder kartgrunnlag går det fram gjennom rapporten til Baklund og Øgård (2006) at festesystemet i 2003 ble koblet opp mot digitalt kartverk. Rapporten av Baklund og Øgård ligger vedlagt oppgaven og skulle det være ønskelig med mer utfyllende informasjon om Eiendoms og kontraktsystemet kan dette leses i vedlegg nr 2. Denne rapporten danner bakgrunnen for mye av informasjonen jeg presenterer i dette kapittelet. I 2008 anskaffet Ovf-nett Kart FKB-data (Felles kartdatabase) til bruk i eksisterende kartapplikasjon (Opplysningsvesenets fond 2008). Dette har ført til at brukerne av kartapplikasjonen i dag har tilgang på et mer detaljert kartgrunnlag.

I systemet er hver enkelt prestegård registrert med nummer og fungerer som en enhet. Nr 1 er Hvaler prestegård, deretter følger det nordover med stigende nummer. I figur 7 ser vi at Vestre Moland Prestegård har nummer 205. Under hvert av prestegårdsnumrene er alle gnr/bnr og festenummer under denne eiendommen registrert. Fra festenumrene er det tilrettelagt for at man videre kan linke opp mot kontraktsystemet hvor man kan finne det skannede eksemplaret av kontrakten. Dette er imidlertid ikke gjennomført enda på grunn av forhold til IT-sikkerhet. Kartlinken var tidligere koblet opp mot prestegårdsnummer og det var derfor viktig at disse numrene ikke ble gjenbrukt eller forandret. Siden Ovf. nå har fått en ny leverandør av kartløsning, NOARK, kjøres de fleste kartlinkene i dag på matrikelnummer. Hvert enhetsnummer inneholder link til en rapport om eiendommen. Rapporten inneholder et sammendrag av all mulig informasjon fondet har om den enkelte eiendom. Eksempelvis har man på Hvaler prestegård et lite kapittel i rapporten om Eseltistelen (med bilde) som er en fredet planteart som kun finnes på denne eiendommen. Man kan altså legge inn bilder i rapporten, men dette kan også gjøres i kartløsningen. I noen tilfeller kan denne rapporten være veldig gammel og dermed mangle oppdatert informasjon. Informasjonen som danner grunnlaget for rapportene ble i sin tid hentet fra det manuelle dokumentarkivet.

The screenshot shows a software window titled "EIENDOMSOPPLYSNINGER" with a menu bar (Fil, Editor, Mappe side, Bla, Søke, Hjelp, Avslutt) and several input fields for property information. The fields are populated with the following data:

- Eiendom:** 205
- Adresse:** VESTRE MOLAND PRESTEGÅRD
- Kom.nr.:** 0926
- Lillesand:** LILLESAND
- Aust-Agder:** i AUST-AGDER
- Gnr/Bnr(H):** 30 / 1
- Gnr/Bnr(Bolig):** 30 / 1

Below the input fields is a tabbed interface with tabs for: Eiendom, Gnr./Bnr., Adresse, Midler, Merknade, Rapport, Bilder, and Kontakt. The main content area displays the following details:

- Prestegårdnr.:** 205
- Kommunenr.:** 0926
- Gårdsnr./Bruksnr.:** 30 / 1
- Forvaltning-nr. (skog):** 00 (Ovf)
- Forvaltning-nr. (ellers):** 28 (Statskog Kristiansand)
- SAKSBEHANDLER:**
- Festere:** hra (Helga Karin T. Rannekleiv)
- Bygg:** kja (Jan Knudsen)

At the bottom of the window, it says "OVF's Eiendoms og kontraktsystem".

Figur 7: Eiendomsbilde, Ovf. Eiendoms og kontraktsbase

Eiendoms og kontraktsystemet inneholder alle de opprinnelige 21000 festekontraktene. I dag er det bare igjen omkring 8000 av disse i Ovfs eie, mens de resterende er blitt solgt unna i løpet av de siste 30 årene. Under, i figur 8 ser vi et utsnitt av skjermbilde fra kontraktsdelen. Denne delen av systemet inneholder informasjon om formål, kontrakter, navn/adresse, merknader, reskontro og historikk. Formålskodingen omfatter ulike områder som blant annet bolig, fritid, landbruk, garasjer osv. Kontraktsdelen inneholder informasjon om når avtalen ble inngått og utløper, hva slags type avtale det er snakk om, hva slags avgiftsart det er snakk om, samt neste forfall. Navn og adressedelen inneholder fullt navn og adresse på festeren. Er det flere festere av en eiendom, registrerer man gjerne en kvinne som hovedfester, da statistikk viser at det er disse som lever lengst. Under merknader kan man registrere annen informasjon. Reskontrodelen viser faktureringshistorikken, mens historikkdelen viser hvilke endringer som er utført og hvem som har utført disse endringene. Eksempel på slik endring er oppjustering av festeavgift.

Den siste delen av avgiftsnummeret, det tallet som kommer etter prestegårdsnummer, henholdsvis 0018 i figur 8, angir den enkelte kontrakt. Disse numrene er inndelt i grupper og listen under er i sin helhet hentet fra rapporten til Baklund og Øgård (2006):

- 0001-1000: Festekontrakter, bortfeste av andre arealer, stolpefeste, ledninger, brønner m.v.
- 7000 serien: Vassdragserstatning og andre årlige erstatninger.
- 8000 serien: Salg av nye arealer, inkludert vegarealer.
- 9000: Forpaktning.
- 9001-9010: Jordleie
- 9011-9017: Tidligere dyrkingsparseller i skog.
- 9018-: Utleie av rom

Opprinnelig var systemet bare inndelt i to ulike avgiftsnummerserier, 0-1000 og 9000-9010. Dette har ført til at avtaler som i utgangspunktet ikke hadde noen egen serie ble plassert under en av de to opprinnelige seriene. Det er arbeidet med å rette opp i disse feilregistreringene, men det oppdages fortsatt avtaler som er registrert under feil serie.

The screenshot shows a software window titled "KONTRAKTSOPPLYSNINGER" with a menu bar (Fil, Editor, Mappe side, Bla, Søke, Hjelp, Avslutt). The main area contains several input fields and buttons:

- Avgiftsnr.:** 016 - 0018
- Navn:** RAKKESTAD PRESTEGARD
- Kommune:** 0128 RAKKESTAD i ØSTFOLD
- Gnr./Bnr.:** 5 / 1
- Feste-nr.:** 111
- Gnr./Bnr.(Prg):** 5/1 (\*)
- Buttons: Avslutt, Vis Kart, Eiendom

Below this is a tabbed interface with tabs: Kontrakt, Navn/adresse, Merknader, Reskontro, Historikk, Midl.betaling. The "Kontrakt" tab is active, showing:

- Kommune:** 0128
- Gnr./Bnr.:** 5 / 1
- Feste-nr.:** 111
- Seksj-nr.:** [empty]
- Button: Endre matrikelnr
- Merknad:** [empty text area]
- Formålkode:** Offentlig formål, bebyggd
- Tekst:** KOPLA RENOVASJONSPASS, GNR. 5, BNR. 5
- Areal (m2):** 47231
- Inngått dato:** 01/01-1992
- Regul.år:** 2012
- Utløpsår:** 2012
- Avgiftsart:** 3 Festeavgift
- Neste forfall:** 01/04-2011
- Ant. forf.:** 1
- Uto avg pr år:** 17.114
- Markedspris:** 0
- Sperre:** [empty]
- Purring:** Ja **Inkasso:** Nei
- Faktura-dato:** 01/03-2010 **Kode:** FS Festeavgift 2010
- Endringskode:** DI Diverse **Endringsdato:** 04/12-2006 **Sign.:** egh Egil Heibekk

At the bottom, there is a text field: "Navn på den person/institusjon som står som fester/forpakter".

Figur 8: Kontraktbilde, Ovf. eiendoms og kontraktbase

Mange av feltene i nederste del av kontraktbilde i figur 8 er av nyere dato. Dette gjelder blant annet feltene for markedspris, neste forfall, antall forfall og inkasso. Feltet for areal har heller ikke tradisjonelt blitt brukt, men er blitt lagt inn etter løpende saksbehandling dersom informasjonen har vært tilgjengelig. Kilden til informasjonen om arealer kan være ulik fra eiendom til eiendom. Tallet

kan stamme fra den opprinnelige festekontrakten, målebrev, EDR eller lignende. Er det først registrert data i feltet så er det i følge rapporten fra Baklund og Øgård (2006) sannsynlig at kvaliteten på dataen er god. Når det gjelder de andre fanene i kontraktsbilde er disse i stor grad selvforklarende og jeg vil derfor ikke kommentere disse mer her.

I tillegg til kontraktsbilde og eiendomsbildet som jeg nå har omtalt finnes det også enkelte andre bilder i tilknyttet systemet. Her finner vi "utbetalinger", "faktura", "utskrift", "eksporter til Excel" osv. Av disse så er det verdt og merke seg muligheten man har for å eksportere til Excel. Denne funksjonen inneholder et spørreprogram der man selv kan komponere forskjellige spørringer for så å bringe resultatene over i Excel for om ønskelig å gjøre videre analyser av det innsamlede materialet.

Av annen informasjon som kunne vært lagt inn i systemene var det enighet rundt bordet mellom representantene fra Ovf. under intervjuet at historiske kart med fordel kunne vært skannet og lagt inn i systemet. Disse kartene er ofte gamle og skjøre og kan dermed ta skade av å bli benyttet daglig. Å skanne disse kartene og siden georientere de vil være en kostnadskreven og arbeidsom prosess, men vil være nødvendig i løpet av ikke alt for lang tid. Det kunne også vært ønskelig med en kobling mellom Pro-Arc og kartløsningen.

Når det gjelder systemets troverdighet forteller representantene fra Ovf. at det ikke er til å legge skjul på at feil forekommer, men feil som oppdages rettes opp kontinuerlig. Det blir også fra tid til annen foretatt søk etter feil i form av en feilkildesortering. Dette kan for eksempel gjøres ved å legge inn både opphørs- og utløpsår i søkefelt for kontrakter. Oppdateringer skjer også kontinuerlig og det er opp til hver enkelt saksbehandler å sørge for at disse blir registrert på riktig måte i systemet. Endringer skal signeres slik at man til enhver tid ser hvem som har gjennomført endringen. Selve systemet driftes av fondet selv.

Av videre planer for systemet nevnes igjen skanning av historiske kart. Dette er ikke noe som vil skje umiddelbart da det krever større investeringer. Det er imidlertid enkelte data man ganske raskt har planer om at skal bli tilgjengelig gjennom systemet. Dette dreier seg i første rekke om ulike markslagsdata. I tillegg har man ganske nylig fått tilbud om å legge inn NGU-data, dette legges inn som WMS i innsynsløsningen.

Intervjugruppen med representanter fra Ovf. mente at stabiliteten til systemet og det faktum at systemet har fungert så lenge, er organisasjonenes mest positive erfaringer med systemet. Som negative erfaringer nevner de at det kan være vanskelig med å jour hold når informasjonsmengden blir så stor.

### **4.4.3. Andre systemer benyttet av Fondet**

#### **4.4.3.1. Pro-Arc, Agresso og Web-Sak**

Dette er et dokumentforvaltningssystem eller arkivsystem som også brukes av Statskog. Denne løsningen inneholder kontrakten i skannet eksemplar. Dette er nyttig siden man sparer tid ved å slå opp kontrakten i Pro-Arc, kontra å hente enten originalen, eller kopi av kontrakten manuelt i papirarkivet. Systemet leveres av Software Innovation.

Ovf. benytter også Agresso. Dette er et regnskapssystem som brukes ved mange offentlige institusjoner. Dette systemet er blitt omtalt tidligere under kapittelet om Statskog og jeg velger derfor ikke å gå nærmere inn på dette nå. Systemet er i utgangspunktet ikke et system for registrering av eiendomsinformasjon, men inneholder i noen grad eiendomsinformasjon i form av gnr, bnr osv.

Web-Sak er også et system som Ovf. benytter. Dette systemet beskrives av Baklund som et system for Inn og ut – post. Web-Sak er Ovfs elektroniske saksbehandlings- og arkivsystem, og er et relativt omfattende system i Ovf. Systemet er dessuten i likhet med Pro-Arc, NOARK godkjent. NOARK-godkjennelse vil si at NOARK-kravet er oppfylt. NOARK-kravet skal sørge for en forsvarlig håndtering av offentlige arkiv og må godkjennes av Riksarkivaren(Arkivverket 2010).

Systemet er et relativt omfattende system i Ovf. I følge leverandøren Acos nettsider(2010), et system for elektronisk journalføring og arkivering av saker og dokumenter, og fungerer dermed som et elektronisk arkiv. Systemet brukes av over 150 kommuner og statlige organisasjoner. Dette er i likhet med Agresso heller ikke et system direkte for registrering av eiendomsinformasjon, men har likevel betydning for fondets eiendomsforvaltning.

#### **4.4.3.2. Norkarts kartløsning, Gis/Line:**

Norkart er i dag leverandør av kartløsningen, men inntil for noen få år siden var det Kystatlas som leverte denne tjenesten. Grunnen til at de valgte å få en ny leverandør av denne tjenesten var primært at kontrakten med Kystatlas utgikk, men samtidig var det også viktig å oppnå best mulige løsninger og siden Kystatlas primært leverer kystkart valgte de å undersøke om det var andre i markedet som kunne levere tilsvarende eller bedre løsninger. Etter anbudsrunderen ble Norkart valgt som ny leverandør. Positivt med dette var at man nå fikk tilgang til flyfoto/ortofoto som lag i kartløsningen. Kartløsningen kalles Gis/Line og er et kjent program innen offentlig eiendomsforvaltning, og er blant annet mye brukt innenfor kommunene. Gjennom Norkarts Gis/Line har organisasjonen tilgang til informasjon om eiendomsgrenser, linjer (veier og jernbane), ledninger, arealbruk osv. Disse dataene er innhentet fra Statens kartverk og Norsk eiendomsinformasjon AS.

#### 4.4.4. Fondets system for bygningsforvaltning

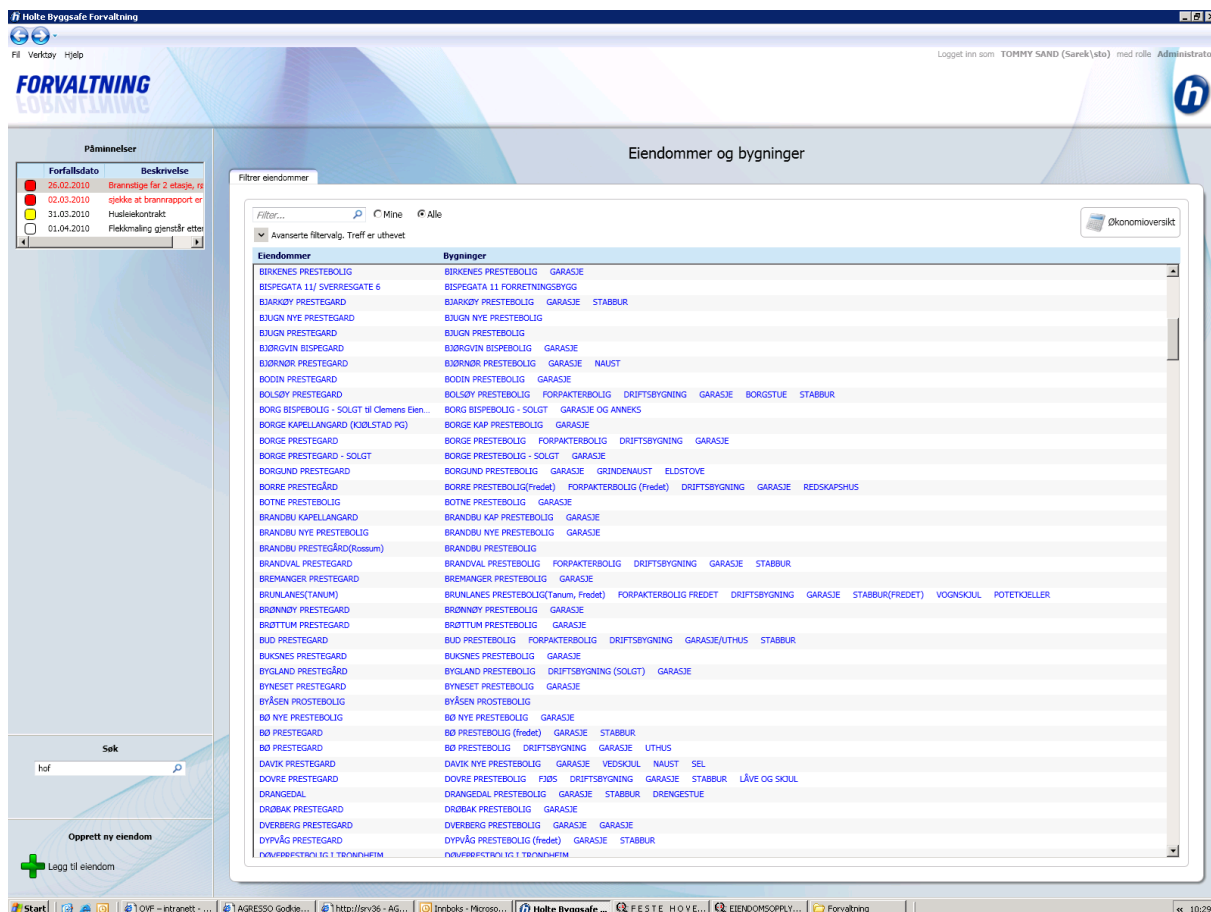
Den 22.3.2010 kl. 10.00 møtte jeg Tommy Sand til intervju i Kirkens Hus i Oslo. Bakgrunnen for intervjuet var at jeg ønsket å vite mer om fondets bruk av Holte Byggsafe AS sitt forvaltningssystem. Sand er prestegårdsforvalter og administrator av Holte forvaltningssystem.

Opplysningsvesenets Fond bruker et eget system for forvaltning av bygningsmassen. I tillegg til store grunnarealer forvalter fondet ca 1900 bygninger fordelt på de vel 435 eiendommene. Det er forvaltning av bygningene Holte som utgangspunkt er beregnet på, og det er også bygningsmassen som er bakgrunnen for at man for få år siden gikk til det skrittet å anskaffe et nytt system for forvaltning av denne. Tidligere var det kun festesystemet som ble brukt også til bygningsforvaltningen, men etter at det stadig stilles nye krav til dokumentasjon i forhold til brann og lignende, mente mange at det var nødvendig med et nytt system som kunne ta seg av denne biten av eiendomsmassen.

Før man gikk til anskaffelse av et system fra en ekstern leverandør så man også på mulighetene for å utvikle et slikt system på egenhånd, men det ble konkludert med at et slikt prosjekt ville bli for kostnadskrevenende og omfattende særlig i forhold til vedlikehold, burde se på mulighetene for et system fra en ekstern leverandør. Fordelen med en ekstern leverandør er at denne må levere avtalt kvalitet til avtalt tid for at den fortsatt skal være aktuell når kontrakten skal fornyes. At Holte Byggsafe ble leverandør av system til Ovf. var et resultat av en anbudsrunde der Holte gikk av med seieren etter at de kunne levere det beste produktet til lavest pris. Det var i alt fire leverandører med på anbudsrunderen. En av disse leverandørene var Multiconsult som kunne levere et system til vel 900 000 kroner mot Holte byggsafe sitt system til 190 000 (Pers med Sand 2010). Det første systemet Holte leverte var ikke helt optimalt, men Sand forteller at de fikk tilbud om å være med på utviklingen av en ny versjon og derfor takket ja til tilbudet fra Holte Byggsafe AS. Holte Byggsafe AS laget et system med bakgrunn i Ovfs referanser og Ovf. var også den organisasjonen som først tok i bruk det nye systemet. Selv om Ovf. var en støttespiller i utviklingen av det nye systemet var det hele tiden klart at systemet skulle kunne benyttes av et bredt spekter av eiendomsforvaltere, det ble derfor ikke gjort noen spesialtilpasninger ovenfor fondet.

Holte prosjekt er koblet opp mot Festesystemet i Ovf, men dette er foreløpig bare en enveiskobling. Det vil si at man finner link til festesystemet i Holte, men ikke motsatt.

Figur 9 viser skjermbilde ved oppstart av programmet. I dette vinduet finner vi øverst til høyre et påminnelsefelt over gjøremål, fargekodet etter viktighet. Utover dette kan man velge om vinduet skal vise alle bygninger, eller bare bygningene som er underlagt den enkelte forvalter. Eksempelvis forvalter Sand 42 presteboliger og tilknyttede bygninger (Pers med Sand 2010).



Figur 9: Skjermbilde ved oppstart av forvaltningssystemet Holte

#### 4.4.4.1. Hva finnes av informasjon i systemet?

For hver prestegård finner vi informasjon om eiendommen. Denne informasjonen dreier seg om informasjon om boligenheten og tilhørende areal. Her kan nevnes reguleringer i forbindelse med eiendommen, taksering i forbindelse med eventuelle salg, eiendomstype, diverse kommentarer og påminnelser om tidsfrister for overholdelse av offentlige krav. Det finnes også en avkrysningsboks for utleie som har statistisk betydning. Det er også en fane for dokumentasjon fra eiendommen. Under denne fanen finner vi informasjon fra befaringer, bilder og dokumenter. Neste fane går ned på bygningsnivå. Her finner vi informasjon om beliggenhet, arealer, beskrivelser og påminnelser om brannrapporter og lignende.

Systemet har også anledning til å inndele bygninger i seksjoner og på denne måten har man anledning til å innføre romkontroll slik det tidligere er beskrevet under UMBs bruk av LYDIA. Denne funksjonen er imidlertid lite brukt av Ovf. En funksjon som derimot er mye brukt er funksjonen som inndeles etter bygningsdel. Her kommer vedlikeholdsaspektet inn og man kan for eksempel beskrive pålegg om vask av fasade innen en bestemt dato. Fra denne funksjonen kan man videre gå inn i en annen del av systemet, Holte anbud, der man enkelt kan legge inn tiltak som ønskes utført, få opp

omtrentlig pris på tiltaket samt se liste over entreprenører tilknyttet fondet i nærhet av bygning for utsendelse av anbud.

Under fanen for funksjoner finner man blant annet en liste over alle personer tilknyttet eiendommen. Dette kan være alt fra leietakeren selv til rørleggere, elektrikere eller andre som har utført arbeider eller på annen måte arbeidet med eiendommen. Av annen informasjon kan det nevnes at systemet har en egen fane der alt av forsikringer vises. Denne funksjonen blir heller ikke benyttet av fondet, da de har egne ordninger for dette.

Hvis vi igjen ser på utsnittet av skjermbilde i figur 9, ser vi at vi til høyre i bilde har en knapp for økonomioversikt. Dette er et verktøy som kan planlegge investeringer i forbindelse med utbedringer på bygninger for 3-5 år av gangen. Denne funksjonen inneholder også budsjett for bygninger og er direkte koblet opp mot Agresso, som er fondets økonomistyringsverktøy, og bilag integreres direkte derfra.

#### **4.4.4.2. Drift av systemet**

Holte er knyttet opp mot en egen server som fondets egen IT-avdeling drifter. Fra serveren blir det kjørt backup av informasjonen i systemet daglig for å hindre at viktig informasjon skal gå tapt. Sand er administrator av systemet og står for retting av feil og innlegg av nye ting i systemet. I tillegg til å være administrator holder han også brukerkurs for de ansatte i fondet.

Siden programvaren i Holte er relativt ny har Ovf. oppdaget flere "barnesykdommer" ved systemet. Disse er blitt meldt inn til leverandør for så videre å bli utbedret gjennom oppdateringer av programvaren.

Hver enkelt saksbehandler har en mappe som inneholder informasjon som skal inn i Holte. Dette kan dreie seg om leieavtaler, brann dokumenter og lignende.

#### **4.4.4.3. Synspunkter**

Organisasjonens mest positive erfaringer med systemet mener Sand er brukervennligheten. Systemet er lett å sette seg inn i, lett og bruke og gir en fin oversikt. Utover dette mener Sand at systemet gjør det enklere for nyansatte og vikarer og sette seg inn i oppgavene sine. Her blir det særlig vist til påminnelsesfunksjonen som viser hvilket arbeid som må gjøres i nærmeste fremtid samt at man til enhver tid kan klikke seg inn på en eiendom å se hvilket arbeid som blir gjort.

Som negative erfaringer viser Sand til at systemet er nytt og dermed har slitt med "barnesykdommer". Han mener derimot at den verste perioden nå er over og at systemet nå er mer stabilt. Av andre ting som savnes eller burde vært gjort annerledes nevner Sand at systemet gir



dårlige utskrifter og at man i forbindelse med dette har for få valgmuligheter. Dette er imidlertid noe det jobbes med å forbedre. Et annet problem ved systemet er at det ved enkelt søk gis for stort treffresultat.

En funksjon som savnes i systemet er muligheten for å legge ut felles informasjon til alle brukerne. Dette har man løst ved å opprette en "falsk" prestegård, der all felles informasjon av betydning for flere brukere blir lagt inn.

## **4.5. Forsvarsbygg**

### **4.5.1. Beskrivelse av organisasjonen**

Forsvarsbygg er en offentlig eiendomsaktør som forvalter eiendom for forsvaret.

Forvaltningsoppgavene omfatter bygging, drift og salg av eiendom. Forsvarsbygg ble etablert i 2002 og har siden da bidratt til en kraftig reduksjon i Forsvarets forvaltningsarealer. Forsvarets eiendommer, bygg og anlegg er i perioden 2001 til 2008 redusert fra over 6 mill m<sup>2</sup> til 4mill m<sup>2</sup>. I tillegg til dette er det også planer om ytterligere reduksjoner (Jenssen 2010).

Forsvarsbygg er delt inn i forskjellige forretningsområder som er tildelt ulike oppgaver innenfor forsvarets eiendommer. Her finner vi egne områder innen planlegging og bygg, utleie, eiendomsutvikling, salg og rene forvaltningsområder som for eksempel Nasjonale festningsverk. Sistnevnte har som ambisjon å skape nytt liv på historisk grunn og bevare festningenes egenart og historie gjennom å utvikle dem til attraktive arenaer for kultur, næringsliv og opplevelser (Haugen 2008).

Forsvarsbygg Utleie er store når det gjelder forvaltning av eiendom. Totalt leier de ut 3,8 millioner kvadratmeter bygningsareal, fordelt på ca 19 000 bygg og anlegg. I tillegg til bygningsmassen oppgir avdelingens nettsider (2007) at de forvalter 1, 5 millioner dekar grunnareal. Årlig leieinntektsnivå for Forsvarsbyggs eiendomsportefølje oppgir de å være kr 1,4 milliarder kroner.

### **4.5.2. Forsvarsbyggs systemer for registrert eiendomsinformasjon**

Den 12. april 2010 møtte jeg Grete Røen og Øystein Sanderud som representanter for Forsvarsbygg utleie ved Forsvarsbyggs lokaler i Oslo.

Forsvarsbygg opererer i dag med 2 hovedsystemer for registrering av eiendomsinformasjon. Det ene systemet er en kartløsning basert på ESRI-programvare levert fra Geodata, mens det andre, selve

eiendomsregisteret er et system for helhetlig eiendomsforvaltning levert av REPAB AB i Sverige. Dette systemet kalles Summarum. Inntil nylig opererte Forsvarsbygg med fire systemer for forvaltning av eiendom, Lydia for tilstandsregistreringer, en DV modul levert av Delfi Data, spesielt utviklet for Forsvarsbygg, eiendomsregisteret PropMan i tillegg til kartløsningen.

Historisk ble informasjonen registrert i bøker. Bøkene for eide og leide arealer ble holdt adskilt på grunn av fokuset man hadde på leieinntektene. Grunnen til at man hadde et dokumentsystem var foruten at man hadde kontroll over egen eiendomsmasse selv, også at det ble stilt krav til dokumentasjon i forhold til tildeling av vedlikeholdsmidler. I dag har man gått bort fra slike midler og heller innført husleiefakturerer. I 1991 gikk man over fra manuelt til digitalt eiendomsregister ved å innføre PropMan. En artikkel av Per Kåre Sky (1995) beskriver prosessen med innføringen av PropMan fra 1991, blant annet ved en beskrivelse av nytte- og kostnadsanalysen. I følge Sky(1995) var bakgrunnen for innføringen av PropMan at man ønsket en mer standardisert prosess for utveksling av data. Blant annet var det innført krav om utveksling av data i standardformater. Data innad i Forsvarets bygningstjeneste var ofte ulikt registrert. Forsvarets bygningstjeneste var den gangen registrert i 6 regionale avdelinger, og dataene i disse registrene var lagret på seks forskjellige måter og dessuten ulikt vedlikeholdt (Sky 1995).

En annen grunn som kan være bakgrunn for overgangen i 1991 mener Røen kunne være krav om rapportering av eiendomsmasse som stortinget innførte omkring disse tider.

Forsvarsbygg benytter også dokumentforvaltningssystemet Pro-Arc. Pro-Arc benyttes også av andre organisasjoner i denne undersøkelsen, Pro-Arc er primært ikke et system for registrering av eiendomsinformasjon.

#### **4.5.3. Eiendomsregisteret Summarum**

Eiendomsregisteret Summarum leveres som nevnt tidligere av svenske REPAB AB.

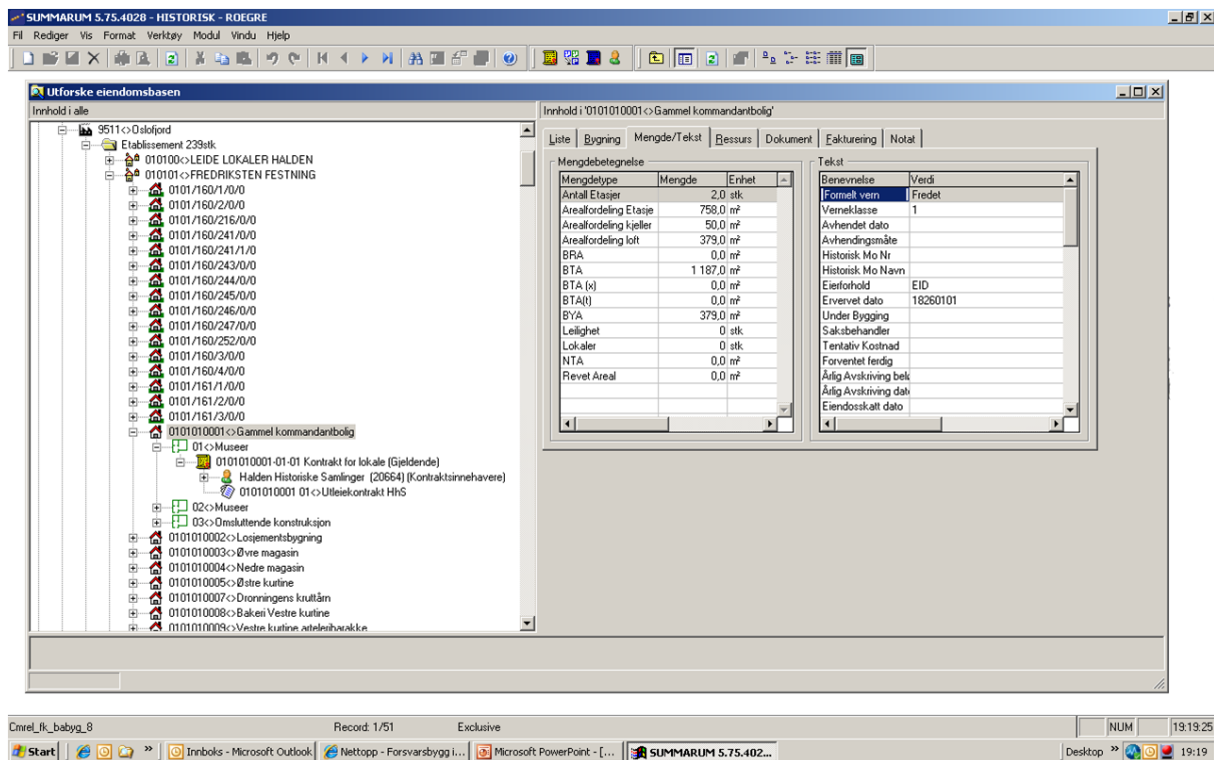
Eiendomsregisteret har en hierarkisk oppbygning med etablissementene på topp. Et etablissement kan eksempelvis være en militærleir eller Akershus festning. Under etablissementene finner vi alle gnr og bnr etablissementet omfatter, disse er registrert med tilfeldige løpenummer som fungerer som koblingsnøkkel for informasjon om grunneiendommer. Under hvert bnr er alle bygninger (inventar) registrert med et eget unikt nummer. Bygningsnummeret eller inventarnummeret følger bygget i alle systemer og rapporter, og fungerer således som en koblingsnøkkel for all informasjon om bygningen (Pers med Røen 2010)

Grunnen til at Forsvarsbygg erstattet PropMan og de andre forvaltningsverktøyene med Summarum var ifølge Røen først og fremst et ønske om et helhetlig system som kunne håndtere alle forvaltningsoppgavene samlet. Behovet for en ny DV- løsning var også til stede, da det var i ferd med å bli utdatert og på flere områder sårbart. Systemet ble levert av et lite firma og dette kan også ha medvirket til at systemet ikke opprettholdt den kvaliteten som til enhver tid var nødvendig. Røen og Sanderud er også enige om at fornyelse av programvaren av og til er nødvendig og at et nytt system kan gjøre at man ser nye løsninger og muligheter.

#### ***4.5.3.1. Hva slags informasjon finner man i systemet***

Informasjonen om bygninger som er implementert i systemet omfatter vernestatus, tidspunkt for erverv, eierforhold, tilstandsregistrering, bygningstype og finansiering. Grunnen til at det er lagt inn informasjon om finansiering er at enkelte bygg kan være finansiert gjennom NATO. Slike NATO-finansierte bygg kan ikke avhendes uten at NATO får beskjed og får oppdatert informasjonen i sine systemer. Hvert bygg kan videre deles inn i lokaler slik at man har mulighet til å beregne ulik husleie for forskjellige typer lokaler innen samme bygning. Eksempelvis kan et bygg inneholde både lagerlokaler og kontorer.

I systemet finner vi også ulik informasjon om grunneiendommene. Denne informasjonen dreier seg om størrelse på eiendommen, informasjon om eiendommen er eid eller leid, ulike bruksretter på eiendommen. I tilfeller der eiendommen er leid ligger et skannet eksemplar av leieavtalen ved i systemet. Her får man opplysninger om varighet, årlig leie m.m. Arealstatusrapporter med informasjon om hvor mye areal som til enhver tid er eid og leid lages hver måned.



Figur 10: Skjerm bilde Summarum

Figur 10 viser skjerm bilde fra Summarum med bygningsliste fra Fredriksten festning til venstre. Til høyre i samme figuren ser vi informasjon om den bygningen som er valgt fra listen. Det har vært gjort forsøk på å samle inn bilder av alle bygg for at disse skal legges inn i systemet, men denne innsamlingen viste seg å være en mer omfattende prosess enn de først antok. Prosjektet er dermed ikke blitt fulgt opp og er blitt satt litt på vent. Det er imidlertid ønskelig at dette blir gjennomført (Pers med Røen 2010)

#### 4.5.3.2. Drift og vedlikehold av systemet

Det er Forsvarsbyggs IT avdeling, fellestjenester, som drifter systemet og sørger for at systemet til enhver tid fungerer, men det er Forsvarsbygg Utleie som er systemeier. Systemavdelingen på Forsvarsbygg Utleie sørger for utvikling og oppdateringer av data (Pers med Røen 2010).

Oppdateringen av Summarum foregår sentralt av tre personer. Disse personene sørger også for at ny informasjon legges inn i systemet etter at de har mottatt informasjon fra saksbehandlere.

Hovedregelen er at alle arealbevegelser skal rapporteres. I starten når man startet med de digitale systemene ble informasjon om solgt eiendom eller bygninger som ikke lenger var en del av forsvarets eiendom slettet fra systemet, men man innså fort at behovet for og kravet til dokumentasjon også om disse eiendommene var nødvendig. Fra første halvdel av 90-tallet har man derfor lagret all informasjon, også om avhendet eiendom.

Det at oppdateringen gjøres av kun tre personer ser både Røen og Sanderud på som positivt siden det gjør at informasjonen blir registrert på lik måte og man dermed oppnår en høyere kvalitet. En må være nøye med rutiner og samkjøring for å få gjort ting likt (Pers med Røen 2010). Tidligere da organisasjonen var organisert annerledes oppsto det av og til ulikheter i registreringene. Dette førte til at man ikke alltid kunne stole fullt ut på rapportene med informasjon hentet ut fra systemene. På grunn av dette begynte enkelte og samle informasjon selv, til egne rapporter, som de ga uttrykk for at kunne være mer korrekte. Det ble derimot slått fast at det var det etablerte eiendomsregisteret som var det korrekte og informasjon fra dette som skulle følges (Pers med Røen 2010)

En av utfordringene ved oppdateringene har vært å få ny informasjon inn i systemene så tidlig som mulig. Når det gjelder nybygg har dette av og til tatt lang tid. Når husleien skal beregnes blir de nye bygningene uansett lagt inn om ikke de allerede ligger inne.

#### **4.5.3.3. Synspunkter**

Da Forsvarsbygg skulle innføre Summarum foregikk ikke dette helt uten problemer. Summarum er et svensk system og Forsvarsbygg var nummer to i rekken av norske kunder, derfor oppsto det problemer når man skulle implementere eiendomsdata inn i systemet, siden eiendom er ulikt bygd opp i Norge og Sverige. Prosessen ble derfor vanskeligere enn man først hadde sett for seg.

Både Røen og Sanderud er i utgangspunktet godt fornøyd med hvordan systemene fungerer i dag og den informasjonen man har tilgang til gjennom systemet. De bemerker derimot at enkelte ting ved systemet nok kunne vært bedre. Kvaliteten på dataene i systemet er relativt god, men når det gjelder informasjonen om grunneiendommene, blir denne oppfattet som å være av noe dårligere kvalitet enn den som er på bygningsnivå. Dette kommer av at Forsvarsbygg opererer med et større fokus på bygningsmassen. Denne trenden er i ferd med å snu og det er ønskelig med mer fokus på den helhetlige eiendomsmassen i tiden fremover. Blant annet er det ønskelig med sikrere eiendomsgrenser, mer utfyllende leieavtaler og vedlegg. Kvaliteten på eiendomsgrensene henger sammen med arbeidet kommunen gjør ved oppmåling og her kan det være store forskjeller i nøyaktighet.

En annen ting Sanderud påpeker av mangler ved systemet er at det hadde vært ønskelig om alle tegninger hadde vært koblet opp mot Summarum allerede fra dag én. Denne koblingen er planlagt og vil etter all sannsynlighet bli innført i prosjektets fase 2. Fase 2 vil også omfatte implementering av DV-dokumentasjon. Denne dokumentasjonen vil typisk omfatte dokumentasjon i forhold til brannrutiner.

Atle Holten, leder for uleie- og porteføljevaltning i Forsvarsbygg uttaler gjennom et intervju med Røine (2010), på vegne av fdvnytt.no, at han anser mobilløsningen å være den største forandringen etter innføringen av Summarum, i forhold til de systemene Forsvarsbygg har operert med før. Denne løsningen gjør at man kan ha direkte kontakt med systemet via mobiltelefonen, og dermed enklere kan få beskjed om vedlikeholdsoppgaver og lignende.

På spørsmål om det finnes annen informasjon som kunne vært implementert i systemene, forteller Røen og Sanderud at den informasjonen som har vært mest etterspurt er kapasitetsopplysninger på romnivå. Dette kan dreie seg om overnattingskapasitet eller kapasiteten på konferanserom. Denne informasjonen er det derimot Forsvaret, som leietaker av Forsvarsbygg, som etterspør, og synet på dette innad i Forsvarsbygg er at denne typen informasjon ville kreve alt for mye à jourhold.

Siden Forsvarsbygg nylig har tatt i bruk Summarum er det ikke planer om å utvikle systemet videre, annet enn å ta det fullt ut i bruk og samtidig fase ut det gamle. Fase 2 av innføringen av Summarum vil være å koble systemet opp mot tegninger, kartdatabasen og kontraktene.

#### **4.5.3.4. Gradert nettverk**

Forsvarsbygg opererer med to ulike nettverk for informasjon. Dette gjelder også den stedfestede informasjonen hvor man har en splittet database med samme informasjon på begge sider, men der konfidensiell informasjon kun er tilgjengelig fra den ene databasen. Eksempel på slik konfidensiell informasjon kan være den nøyaktige plassering av en antenne (Pers med Røen 2010). Det graderte nettverket er ikke tilgjengelig for alle ansatte. Forsvarsbygg har derfor valgt å ha mest mulig informasjon om eiendomsmasse på det åpne nettverket. Ved å benytte internt gradert nettverk får man heller ikke tilgang til WMS-servere.

Bruken av gradert nettverk fører til mer administrasjon siden man må ha en kopi av Norge Digitalt på egen database. De opererer også med en kopi av Norge Digitalt på det ugraderte nettverket for å være rustet i tilfelle nettet er nede. Dette blir en form for beredskap som det nok kan tenkes andre organisasjoner opererer med.

#### **4.5.4. Kart**

Forsvarsbygg benytter seg av en ESRI kartløsning levert av Geodata. Dette er den samme kartløsningen som benyttes av Statsbygg og Avinor. I tillegg til basisinformasjonen i kartløsningen har Forsvarsbygg supplert datamaterialet med informasjon som de trenger i forhold til sine forvaltningsoppgaver (Pers med Sanderud 2010). Sanderud forteller at kart ofte brukes for å fremstille informasjon fra Summarum ved at man drar ut informasjon fra systemet og konstruerer

oversiktskart. Dette kan for eksempel være informasjon som viser alder på bygningsmasse for å forenkle prosessen i forhold til vedlikehold. Det er lettere å formidle budskapet ved hjelp av oversiktskart. Et helhetlig bilde av vedlikeholdsstatusen ved hjelp av oversiktskart er enklere å forstå for en utenforstående, enn om man bare får fremlagt listen fra Summarum (Pers med Sanderud 2010). Et annet eksempel på hva slags informasjon som kan vises i slike kart er teknisk tilstand. Man kan gjennom kartløsningen konstruere kart som viser skytefeltgrenser, vannprøver og kvalitet, andel hvitt fosfor i vann, støy, biologisk mangfold og restriksjonssoner i forbindelse med ammunisjonslager. Sistnevnte data ligger bare i kartbasen. Selv om noe av informasjonen kun er lagret i kartbasen er det klart at denne kartbasen hadde vært lite verdt uten Summarum eller tilsvarende system.

## **4.6. Statens vegvesen**

### **4.6.1. Beskrivelse av organisasjonen**

Statens vegvesen er en statlig etat som er underlagt Samferdselsdepartementet. Statens vegvesen har som oppgave å planlegge, bygge, drifte og vedlikeholde riks- og fylkesveier i Norge.

Den 1. januar 2010 ble om lag 60 % av riksvegnettet som inntil da hadde vært statlig eid overført til fylkeskommunene. Statens vegvesen opplyser gjennom deres hjemmesider at hovedmålet med denne overføringen var å styrke fylkeskommunene som regionale utviklingsaktører (Statens vegvesen 2010c). Riksvegnettet som Statens vegvesen står som hjemmelshaver til omfatter fra 2010 ca 10 000 km.

### **4.6.2. Statens vegvesens systemer for registrering av eiendomsinformasjon.**

Den 7. april 2010 gjennomførte jeg et telefonintervju med Kjell Blomseth, seksjonsleder for eiendomsseksjonen i Statens vegvesen region øst. For å supplere opplysningene noe møtte jeg den 12. april 2010 Hans Martin Scharning, representant for Statens vegvesen til intervju i Statens vegvesen, region øst sine lokaler på Brynseng i Oslo. Begge intervjuene hadde mer form av en samtale enn et intervju, da intervjupersonene først fortalte det de visste om systemene og forhold rundt, før jeg så kontrollerte informasjonen opp mot intervjuguiden for så videre å stille spørsmål hvis det var nødvendig.

Det første som det kan være aktuelt å merke seg er at eiendomsmassen Statens vegvesen forvalter skiller seg noe fra de andre organisasjonene i undersøkelsen. Statens vegvesen eier i all hovedsak veigrunn, og i forbindelse med denne er en av oppgavene til eiendomsseksjonen å oppklare eiendoms grensene når det oppstår spørsmål om denne fra tilgrensende grunneiere eller andre. For å bringe klarhet i eiendoms grensene har Statens vegvesen arkiver for hver eiendom som de har

ervert eller på annen måte vært i kontakt med. Disse arkivene går tilbake til 70-tallet. Oppstår det spørsmål om endringer tidligere enn dette må man gå inn å se på veiplaner eller annen dokumentasjon fra den tiden veien ble bygget (Pers med Blomseth 2010).

Andre arealer som Statens vegvesen forvalter er arealer som blir liggende igjen som overskuddsarealer etter at veien er bygd ut. Disse arealene er blitt til ved at man under ervervsprosessen har ervert for mye arealer. Overskuddsarealene er ofte av interesse for andre, som for eksempel naboer og det oppstår gjerne spørsmål om kjøp/salg eller leie. Blomseth forteller at Statens vegvesen forvalter eventuelle avtaler som måtte oppstå i forbindelse med dette. Statens vegvesen har også noen få bygninger i sin eiendomsportefølje som er kommet til gjennom ervert, men andelen dette utgjør er så liten at det blir satt lite fokus på forvaltningen av denne type bygningsmasse. Når det gjelder kontorbygg og øvrig bygningsmasse har organisasjonen egne jurister som tar seg av forvaltningen av disse (Pers med Blomseth 2010).

#### **4.6.2.1. Internt eiendomsregister**

Ved Statens vegvesen region øst har de utviklet et internt eiendomsregister. Dette registeret har form av et excel-ark hvor alle eiendommene de forvalter, både eide og leide og informasjon tilknyttet disse er lagt inn. Alle arealer som ikke er veigrunn omfattes av systemet og informasjonene om disse arealene som er lagt inn i systemet kan dreie seg om både hus, tomter og andre overskytende arealer (Pers med Scharning 2010). Informasjon om eiendommen inkludert i excel-arket omfatter matrikelnummeret, opplysninger om hvilken veigrunn eiendommen tilhører og eventuelle kommentarer om forhold angående eiendommen. I kommentarfeltet kan det for eksempel legges inn informasjon om utleieforhold. Scharning forteller at han opplever systemet som nyttig og at det inneholder det meste av den informasjonen en trenger.

Vi finner et høyt antall eiendommer i det interne eiendomsregisteret. Grunnen til det høye antallet er i følge Blomseth at det for hver gang det ervert ny veigrunn, opprettes et nytt bruksnummer. Nye bruksnummer skal som hovedregel sammenføres med veigrunnen senere, men dette blir ikke alltid gjort. Region Øst har hatt en stor opprydningsjobb her, men det er fortsatt mye som gjenstår (Pers med Blomseth 2010). Oppdatering og endringer i Internt eiendomsregister gjøres ved at saksbehandlere sender melding til systemansvarlig som videre utfører endringene. Det er kun én person som til enhver tid fungerer som systemansvarlig for Internt eiendomsregister. Denne personen er en intern person på seksjonsnivå.



#### **4.6.2.2. Arkivsystemet SVEIS**

Statens vegvesen bruker et elektronisk, internt dokumentarkiveringssystem som kalles SVEIS. Dette er et doculive system der all historikk og korrespondanse i forbindelse med kontrakter er registrert (Pers med Scharning 2010). Dette systemet brukes ofte som et supplement til det interne eiendomsregisteret hvis en trenger mer informasjon.

#### **4.6.2.3. Infoland, Infotorg og Gis/Line**

I tillegg til grunnervervsystemet og det interne eiendomsregisteret benytter de ansatte i Statens vegvesen seg av Infotorg, Infoland og Gis/Line. Sistnevnte er omtalt i kapittel 4.4.3.2., om Norkarts Gis/Line, men i tillegg til versjonen som er tilgjengelig på for alle på nett, har Statens vegvesen, i likhet med de fleste andre offentlige organisasjoner egne tillegg, ett av disse tilleggene vil jeg omtale her. Foruten å eie en del tilleggsarealer langs vei har Statens vegvesen også rettigheter på en rekke eiendommer langs veiene. Disse rettighetene er ofte registrert som klausuler på eiendommene for all fremtid. Eksempel på en slik rettighet Statens vegvesen har, er rett til å hugge langs veg for å skape frisikt i forhold til vilt. Avtalene forbundet til dette ligger i sin helhet i SVEIS i form av et skannet eksemplar og man har direkte tilgang til denne via link fra Gis/Line. Denne informasjonen stammer fra en egen servituttdatabase som Statens vegvesen har opprettet (Pers med Scharning 2010). Statens vegvesen bruker Infoland for opplysninger om GAB-data, hjemmelshaver, bygninger, eiendomstype, koordinater og størrelse (Pers med Scharning 2010).

Gjennom Infotorg har Statens vegvesen tilgang til utskrifter fra Grunnboka med opplysninger om heftelser eller andre dokumenter. Alle dokumenter om en eiendom er registrert her (Pers med Scharning 2010). Infotorg brukes for å finne informasjon som ikke finnes i infoland. Dagens bruk er først og fremst å sjekke ut eiendommens heftelser (pant) før vi foretar utbetaling av erstatning. Nå med nye bestemmelser i Matrikelloven vil Infotorg også være et sted å finne ut om servitutter på eiendommen, noe som må sjekkes i forbindelse med delesaken, da vil nok denne type oppslag bli den dominerende bruk av Infotorg (Pers med Blomseth 2010). Hvis det nylig har vært eierskifte på eiendommen brukes også Infotorg for å finne navn og adresse til de nye eierne. Både Infoland og Infotorg benyttes hovedsakelig i forbindelse med grunnervervsprosessen (Pers med Blomseth 2010)

#### **4.6.2.4. Grunnervervsystemet**

Grunnervervsystemet er et saksbehandlingssystem utviklet av Statens vegvesen på 80-tallet. Systemet har utviklet seg videre på en gammel plattform og kommuniserer ikke med noen andre systemer. Systemet er et hjelpemiddel i forbindelse med grunnerverv og inneholder derfor all informasjon om den grunnen man erverver. Systemet inneholder informasjon om type eiendom, matrikelnummer, antall daa skog og jord, navn på hjemmelshaver, pris(ervervet for) og andre

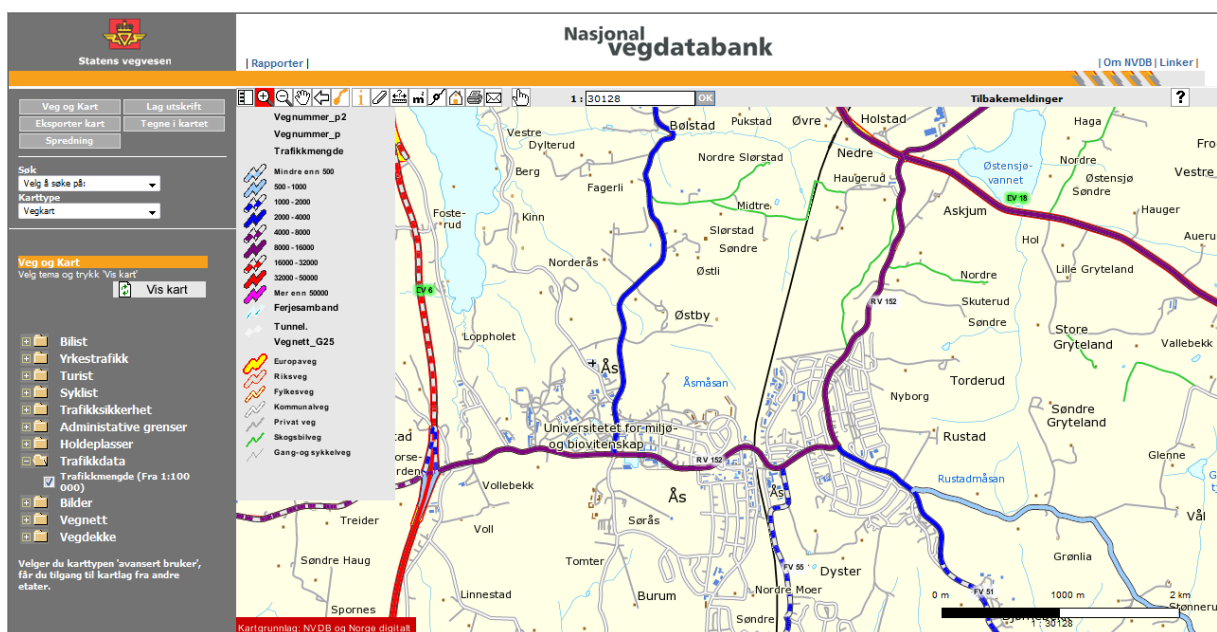
erstatninger til grunneier, dato for kontraktinngåelse, igangsettesdato, betaling og registrerte oppmålinger. Andre systemer Statens vegvesen benytter

### 4.6.3. Nasjonal Vegdatabank (NVDB)

Nasjonal Vegdatabank er et samarbeidsprosjekt mellom Statens vegvesen, Statens kartverk og til dels kommunene. I databasen finnes informasjon om vegnettet, bilder av riks- og fylkesvegnettet for hver 20 meter samt flyfoto. I tillegg får man tilgang til kart- og analyse verktøy som gjør at man får god oversikt over vegnettet fra kontoret. NVDB vil bli et dataverktøy som forenkler både de daglige oppgavene og den langsiktige planleggingen (Statens vegvesen 2010a). Gjennom nettsidene til Nasjonal vegdatabank gis det en beskrivelse av hva NVDB skal inneholde:

*NVDB skal inneholde data om statlige, kommunale, private, fylkes- og skogsbilveger. Databasen skal inneholde opplysninger om selve vegnettet, trafikken på vegnettet, vegutstyr som rekkverk, skilt, signalanlegg, kummer og sluk, samt konsekvenser av vegtrafikken som støyforhold og forurensning(Statens vegvesen 2010b).*

NVDB inneholder en mengde data om vegene og tekniske installasjoner knytta til disse og inneholder derfor ikke direkte eiendomsinformasjon, derfor er det ikke i direkte interesse for eiendomsseksjonen å benytte seg av denne løsningen (Pers med Blomseth 2010).



Figur 11: Skjerm bilde Nasjonal Vegdatabank (NVDB), Trafikkmengde (Statens vegvesen 2010a)

## **4.7. Jernbaneverket**

### **4.7.1. Beskrivelse av organisasjonen**

Jernbaneverket er en statlig etat underlagt Samferdselsdepartementet. Frem til 1996 var Jernbaneverket en del av NSB AS, men etter delingen dette året ble Jernbaneverket ansvarlig for alt areal som er nødvendig for jernbaneinfrastrukturen, dette dreier seg i all hovedsak om linjegrunn og jernbanedriftsavhengige areal. NSB AS ble eier av det overskytende arealet inkludert stasjonsbygningene. Den totale linjegrunnen Jernbaneverket forvalter dreier seg om 4114 km jernbanespor, av dette er om lag 5 % dobbeltspor.

Siden jernbaneverket stort sett forvalter arealer i form av jernbanespor er forvaltningen av eiendomsmassen noe mer statisk i denne organisasjonen enn hva som er tilfelle blant flere av de andre organisasjonene i undersøkelsesgruppen min. Den organisasjonen som det enklest kan sammenlignes med er nok Statens vegvesen, da de også forvalter arealer som i all hovedsak består av linjer. Det meste av arealene Jernbaneverket forvalter ble ervervet for over 150 år siden og har ikke endret seg nevneverdig siden da. Frem til 1996, da Jernbaneverket fortsatt var en del av NSB, var eiendomsmassen annerledes. Den gang besto eiendomsmassen foruten jernbanespor og arealene som var nødvendig for disse, også av stasjonsområdene og andre arealer som i dag er NSB ved ROM - eiendom sitt forvaltningsområde.

Jernbaneverket driver ingen aktiv eiendomsforvaltning med sikte på utvikling siden de ikke har egne arealer som er egnet til dette. Derimot er de av og til involvert i utviklingsprosjekter på nabogrunn, på grunn av at man i et 30 meters belte langs jernbanelinjene, må ha en godkjennelse fra Jernbaneverket før man får utviklet området (Pers med Skarholt 2010). Foruten å forvalte jernbanegrunden, forvalter de også ulike leieforhold og bygninger.

Da Jernbaneverket ble skilt ut fra NSB ble all eiendomsinformasjon om Jernbaneverkets eiendom sendt over og lagt inn i systemet, TiPS FM. Det har i ettertid vist seg at informasjonen ikke ble oppdatert slik den skulle og det oppsto masse feil i systemet.

### **4.7.2. Jernbaneverkets systemer for eiendomsinformasjon**

#### **4.7.2.1. *TiPS FM***

Jernbaneverkets hovedsystem for eiendomsinformasjon kalles TiPS FM og har vært brukt av Jernbaneverket siden delingen av NSB i 1996. Systemet ble i sin tid utviklet av IBM men er nå kjøpt opp av Norconsult, ISY Eiendom. Etter at Norconsult overtok leverandøransvaret for TiPS FM på

begynnelsen av 2000-tallet har systemet i følge Skarholdt ikke fått videre oppdateringer. Systemet oppfattes derfor som gammelt og lite brukervennlig. Oddvar Kristensen som har jobbet i Jernbaneverket i 1,5 år forteller at han ennå ikke har brukt, eller satt seg inn i TiPS FM.

Norconsult Informasjonssystemer AS har pr. 15. juli 2008 kjøpt alle rettigheter til programvaren TiPS FM fra Vianova Systems TiPS FM AS. Dette innebærer at alle rettigheter, forpliktelser og kundeforhold tilknyttet programvaren overføres til Norconsult (ViaNova Systems TiPS FM AS 2010). Brukerne av TiPS FM, i dette tilfelle Jernbaneverket, har fått tilbud fra Norconsult, ISY Eiendom, om å konvertere til deres system. Jernbaneverket har imidlertid så langt ikke gjort dette, men har isteden valgt å sette i gang en anbudsprosess for anskaffelse av et nytt system for registrering av eiendomsinformasjon.

#### **4.7.2.2. Nasjonal Banedatabank**

Nasjonal Banedatabank skal fungere som et verktøy for håndtering av Jernbaneverkets samlede infrastruktur. Databanken inneholder for det meste informasjon av jernbaneteknisk karakter, slik som for eksempel informasjon om signalsystemer og lignende, men inneholder også noe eiendomsinformasjon som for eksempel krysningspunkter (Pers med Kristensen 2010).

#### **4.7.2.3. DocuLive**

DocuLive er et dokumentarkiv hvor samtlige dokumenter som er sendt eller mottatt etter 2003 er lagret. Indirekte inneholder dette arkivet eiendomsinformasjon siden leiekontrakter, brev i forbindelse med salg av eiendom og tinglysning blir registrert her.

#### **4.7.2.4. Pro-Arc**

Pro-Arc fungerer som arkiv for grafisk/teknisk informasjon som for eksempel bilder og kart fra tiden før den digitale verden.

Gamle konduktørkart finnes fra Jernbanens første dager i Norge. Da jernbanen skulle bygges ut var det nødvendig og ekspropriere grunn for linjen og tilgrensende eiendommer. De gamle konduktørkartene viser kart over banestrekningene og hva det var nødvendig å ekspropriere fra naboeiendommene (Pers med Skarholdt 2010). Gamle kart brukes fortsatt i det daglige arbeidet siden mange av eiendomsgrensene fra jernbanenes tidlige dager i Norge fortsatt står uforandret (Pers med Kristensen 2010).

### **4.7.3. Fra gammelt til nytt system**

Jernbaneverket er midt inne i en prosess med å anskaffe et nytt system for eiendomsinformasjon. Det er blitt utarbeidet en kravspesifikasjon som skal danne grunnlaget for en anbudsrunde. I forbindelse med denne oppgaven ble jeg lovet et eksemplar av denne, men den er imidlertid i skrivende stund enda ikke lagt ut på DOFFIN, database for offentlige innkjøp, som er forutsetningen for at jeg skulle få kravspesifikasjonen utlevert.

Hensikten med et nytt system er i hovedsak å få en samlet arena for informasjon om eiendommene. Det vil være ønskelig at man fra én sak finner linker videre til avtaler, fakturaer, utleieforhold osv. Noen avtaler blir av ulike grunner ikke tinglyste, det vil derfor være ønskelig at alle rettigheter på de forskjellige eiendommene blir registrert i dette systemet, slik at alt er samlet på en plass (Pers med Kristensen 2010).

Skarholt forteller at noe av det som etterspørres, er nøkkeldata som for eksempel leie/utleiestatus. Dette har i enkelte tilfeller vært problematisk for Jernbaneverket å innhente og karakteriseres av Skarholdt som en av de viktigste grunnene til at Jernbaneverket trenger et nytt system for eiendomsinformasjon.

Etter at arbeidet med kravspesifikasjonen startet har flere leverandører av eiendomsinformasjonssystemer meldt interesse ovenfor Jernbaneverket for at de skal bli den fremtidige leverandøren. I alt er det 4-6 ulike systemleverandører som har meldt sin interesse og presentert produktene dine. I denne gruppen er Hands AS og Norconsult representert.

Mens arbeidet med anbudsprosessen og oppdatering av de underliggende systemene pågår har IT avdelingen introdusert en løsning med bruk av det eksisterende systemet Pro-Arc som et midlertidig eiendomsregister (Pers med Immerstein 2010).

## **4.8. Statsbygg**

### **4.8.1. Beskrivelse av organisasjonen**

Statsbygg opererer på vegne av staten som byggherre, eiendomsforvalter, eiendomsutvikler og rådgiver i bygge- og eiendomssaker. Statsbygg er en statlig forvaltningsbedrift som har som oppgave å tilby gode og funksjonelle lokaler til statlige virksomheter, samt å realisere vedtatte samfunnspolitiske mål i forhold til arkitektur, statlige planinteresser, kulturminnevern og miljø (Statsbygg 2010b). Statsbygg forvalter bygningsareal både i Norge og utlandet. Totalt dreier det seg om en bygningsmasse på om lag 2,6 millioner m<sup>2</sup> fordelt på ca 2300 bygninger på 610

eiendomskompleks i Norge og utlandet. Dette tilsvarer 57 % av all statlig eid bygningsmasse (Fornyings- og administrasjonsdepartementet 2010). Statsbygg forvaltningsansvar i utlandet er fordelt over 170 bygninger og 75 eiendomskompleks (Statsbygg 2010a).

Statsbygg forvalter eiendommer over hele landet, men er delt opp i fem regionkontorer som hver for seg forvalter eiendom innenfor sin region. Regionkontorene har som oppgave å drifte, vedlikeholde, markedsføre, drive utleievirksomhet samt salg av eiendom innenfor hver enkelt region.

#### **4.8.2. Statsbyggs systemer for registrering av eiendomsinformasjon**

Det var vanskelig å få til et intervju med representanter fra Statsbygg og det ble derfor avtalt at en av deres ansatte, Kristine Kildebo, systemforvalter for hovedsystemet deres PropMan skulle svare så godt det lot seg gjøre på intervjuguiden via e-post.

Statsbygg opererer med flere systemer for eiendomsinformasjon i deres forvaltning, men de har et hovedsystem som fungerer som kilden til selve eiendomsdata. Statsbygg har ikke noe eget system for informasjon om bygningsmassen da denne informasjonen er implementert i PropMan.

#### **4.8.3. Statsbyggs forhold til eiendomsinformasjonssystemet PropMan**

Statsbygg benytter seg hovedsakelig av PropMan, som er et eiendomssystem utviklet på starten av 90-tallet. Systemet var fra starten av et kontrakts- og faktureringssystem og ble videreutviklet til også å inneholde eiendomsdata. Videreutviklingen skjedde gjennom et samarbeid mellom blant annet Hands, leverandør av PropMan og Statsbygg. Siden Statsbygg i sin tid var med på å utvikle PropMan, er systemet derfor godt egnet til å mestre Statsbyggs forvaltningsoppgaver. Det var Eiendomsavdelingen i Statsbygg som var ansvarlige for datafangsten den gang systemet ble tatt i bruk. Den enkelte eiendomsforvalter hadde ansvaret for selve datafangsten og registreringen i systemet. Dette gjorde de basert på den kjennskapen og dokumentasjonen de hadde til hver av eiendommene (Kildebo 2010).

PropMan fungerer som en kilde til selve eiendomsdata, med informasjon om eiendomsnavn og nummer, kommunenummer, gnr, bnr, feste, seksjon, byggnavn og nummer, bygningsnummer fra matrikkelen, oppføringsår osv. I dette systemet finner man også alle kontraktsdata og oppfølging og fakturering i forbindelse med disse (Kildebo 2010).

Kontraktsbilde fra PropMan er presentert i figur 6, tidligere i oppgaven. Eiendomsinformasjon registrert i PropMan:

- Eiendomsnummer og eiendomsnavn
- Forvaltningssted
- Eiendomstype
- Tilhørende grunneiendommer
- Kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer, festenummer og seksjonsnummer.
- Adresse
- Tomtestørrelse
- Bygningsnummer og bygningsnavn
- Byggtype
- Bta
- Oppmålt areal
- Antall etasjer
- Byggeår
- Bygningsnummer fra matrikkelen
- Byggadresse
- Samtlige av eiendommens kontrakter med alle nødvendige data for oppfølging, fakturering og kunderegister.

De meste av informasjonen systemet kan gi kan benyttes til produksjon av rapporter. Kildebo beskriver kvaliteten på informasjonen i systemet som god, men at det selvfølgelig finnes feilkilder. Det gjøres hele tiden forbedringer ved gjennomgang av datafelter for å hindre ufullstendighet (Kildebo 2010).

Informasjonen i PropMan er koblet opp mot andre systemer slik at man for eksempel kan se reskontro fra økonomisystemet, har automatisk oppdatering av driftspersonell fra lønssystemet, tilgang til skannet eksemplar av papirkontrakten fra arkivsystemet og areal per etasje og bygg fra tegningsarkivet (Kildebo 2010). Det pågår for tiden flere prosjekter i Statsbygg som jobber ned felles portal- datavarehusløsninger, for å sikre at data hentes fra kildesystemet, og at de registreres kun en gang i hvert system.

#### **4.8.3.1. Utvikling, drift og oppdatering av eiendomssystemet PropMan**

I følge Kildebo finnes det også annen informasjon som også kunne vært lagt inn i systemet, men de har vurdert det slik at denne informasjonen ikke er tilstrekkelig etterspurt, og at det dermed ikke er verdt den jobben det er å registrere informasjonen og siden holde informasjonen oppdatert.

Den tekniske driften av systemet utføres hovedsakelig av IKT- avdelingen i Statsbygg, mens leverandøren Hands står for levering, konsulentbistand, utvikling og leveranse av nye versjoner. Utover dette har Statsbygg egne systemforvaltere som har ansvaret for den daglige brukerstøtten samt opplæring og utvikling.

Når det oppstår endringer skal den enkelte eiendomsforvalter kontrollere at alle data omkring endringene er korrekte før det videre meldes fra til de ansvarlige systemforvaltere for PropMan. Systemforvalterne for PropMan består av en til to ansatte innen hver region. I tillegg til fortløpende oppdateringer gjennomføres det planlagte oppdateringsjobber. En slik planlagt oppdateringsjobb er det eksempelvis snakk om når det gjelder å utbedre det som i følge Kildebo er den største mangelen ved systemet. Denne feilen går ut på at bygningsnummer fra matrikkelen mangler ved om lag 10 % av bygningsmassen. Nye data og endringer i bygningsmassen registreres i systemet umiddelbart etter at informasjonen er tilgjengelig.

Videre utvikling av systemet vil i følge Kildebo tvinge seg frem, blant annet ved at det stilles nye krav til systemet i forbindelse med byggeprosjekter, men også i forbindelse med dataregistrering i andre systemer vil det være nødvendig med videreutvikling av den programvaren man allerede har i PropMan. Det foregår en kontinuerlig oppdatering og utvikling av systemet (Kildebo 2010). Øvrig utvikling av systemet mer generelt gjøres av Hands. Slik utvikling gjøres som regel med bakgrunn i ønsker fra brukerne.

#### **4.8.3.2. Synspunkter**

Det finnes både fordeler og ulemper med organisasjonens bruk av eiendomssystemet PropMan. Den største fordelen med systemet er at det er veldig stabilt (Kildebo 2010). Systemet er brukt i organisasjonen i mange år og derfor vel innkjørt. I og med at systemet har vært i bruk såpass lenge er også driftkostnadene med systemet, i følge Kildebo, forholdsvis lave. Av negative erfaringer påpeker Kildebo usikkerheten med hensyn på om dataene er korrekte. Mangelen på bygningsnummer fra Matrikkelen som ble omtalt tidligere blir også nevnt i forbindelse med de negative erfaringene. Til sist bemerker Kildebo at mindre utvikling av systemet fra leverandørens side kan være problematisk.

#### **4.8.4. Andre eiendomsinformasjonssystemer brukt i Statsbyggs forvaltning**

Statsbygg har i tillegg til PropMan også andre systemer. Disse brukes ved drift og vedlikeholdsoppgaver m.m. Systemene består av et tegningsarkiv for plantegninger, intern kontroll oppfølging, drift og vedlikeholdsplanlegging og videre oppfølging (Kildebo 2010). Kontaktpersonen min i Statsbygg hadde ikke full oversikt over disse systemene, da hun kun var systemforvalter for PropMan.



## 5. Oppsummering og drøftelse

### 5.1. Bruk og erfaringer

I første del av oppgaven avgrenset jeg temaet ned til en hovedproblemstilling og noen supplerende spørsmål. Spørsmålene har fungert som en rettesnor for hva jeg ønsker med oppgaven. Jeg vil i det følgende først gjengi hovedproblemstillingen før jeg videre vil diskutere hvilke funn jeg har gjort ved å presentere litt av organisasjonenes bruk og erfaringer. Videre vil jeg diskutere eventuelle fellestrekk og uliker ved organisasjonenes bruk av eiendomsinformasjonssystemer, før jeg til slutt avslutter med erfaringer jeg gjorde meg underveis og noen forslag til videre arbeid innenfor temaet. Hovedproblemstillingen lyder som følger:

*Hvilke eiendomsinformasjonssystemer benytter et utvalg store offentlige eiendomsbesittere som hjelpemiddel i eiendomsforvaltningen og hva slags informasjon er implementert i disse systemene?*

Som ventet benyttet alle organisasjonene i undersøkelsesgruppen seg av en eller annen grad og form for system for strukturert eiendomsinformasjon i eiendomsforvaltningen. Det var derimot variasjon i hvilke systemer som var i bruk og hva slags informasjon man hadde tilgang til gjennom systemene, selv om hovedtrekkene ofte var de samme.

Det viste seg at de fleste organisasjonene hadde et hovedsystem der all grunneiendom var registrert. Unntaksvis kan nevnes Statens vegvesen som i all hovedsak benyttet seg av den informasjonen som var tilgjengelig gjennom Norge Digitalt samarbeidet i form av Gis/Line og Infoland.

Grunnen til at organisasjonene ser det nødvendig å ha ett eller flere systemer for eiendomsinformasjon, er ganske enkelt at det trengs for at man skal kunne ha den oversikten over eiendomsmassen det i dagens samfunn kreves at man har. Denne oversikten dreier seg mye om krav det offentlige stiller med hensyn på dokumentasjon. De statlige organisasjonene i denne undersøkelsen må kunne dokumentere hvor mye eiendomsmasse de til enhver tid besitter. Dokumentasjonskrav fra det offentlige gjelder ikke bare statens eiendom, også private eiendomsforvaltere må innrette seg etter disse dokumentasjonskravene. Slike krav kan for eksempel dreie seg om dokumentasjon i forhold til brannvern, oppfølging av branninstruks og lignende. Disse kravene er altså felles for alle organisasjonene, og for enkelte er slike krav i tillegg til forenkling av daglig drift og vedlikehold, den viktigste grunnen til at organisasjonen har anskaffet seg et eiendomsinformasjonssystem, eller FM-system, som det ofte kalles når systemet fokuserer på bygningsmassen. Representantene fra UMB forklarer at noe av grunnen til at de bruker systemet Lydia, nettopp er for å forenkle arbeidet i forhold til dokumentasjonskrav.

Organisasjoner med mye bygningsmasse slik som Opplysningsvesenets fond, Statsbygg og Forsvarsbygg opererte med tilleggssystemer for forvaltning av denne. Dette er systemer som håndterer DV- delen av FDVU begrepet, som dokumentasjon i forhold til brannvern hører under. UMBs hovedsystem Lydia hører også inn under denne kategorien. Forsvarsbygg inkluderte nylig all informasjon i ett system og planen er at også DV- delen skal inn i dette systemet.

I figur 12 har jeg listet opp de forskjellige eiendomsinformasjonssystemene organisasjonene oppga at de benyttet. Jeg har i tillegg valgt å ta med systemer som kun indirekte håndterer eiendomsinformasjon i listen. Dette dreier seg om dokumentforvaltningssystemer og økonomistyringsverktøy. Grunnen til at jeg har valgt å ta de med, er at disse systemene som oftest er linket opp mot eiendomsinformasjonssystemene og dermed også brukes i forbindelse med eiendomsforvaltningen. Systemene som kun behandler eiendomsinformasjon indirekte er merket i figuren med parenteser.

Organisasjoner	Systemer
Universitetet for miljø- og biovitenskap	Lydia (Agresso)
Statskog SF	PropMan (Pro-Arc) SDEK Seterregisteret Access-database utleiehytter (Agresso)
Opplysningsvesenets fond	Ovf. Eiendoms- og kontraktsystem "Feste" (Pro-Arc) (Web-Sak) Gis/Line Holte (Agresso)
Forsvarsbygg	Summarum ESRI-kartløsning, ArcGIS
Statens vegvesen	Internt eiendomsregister Gis/Line (SVEIS) Grunnervervsystemet Nasjonal vegdatabank Infoland Infotorg
Jernbaneverket	Tips FM (Pro-Arc) (DocuLive) Nasjonal banedatabank
Statsbygg	PropMan Ulike DV-systemer

Figur 12: Organisasjoner og eiendomsinformasjonssystemer.

Gjennom tilleggsspørsmålene til problemstillingen ønsket jeg å komme nærmere inn på hva som var bakgrunnen for at organisasjonene opererte med systemer for registrering av eiendomsinformasjon og hvordan utviklingen av systemene frem til i dag hadde vært. De siste 20 årene har det skjedd store forandringer i måten man lagrer og presenterer eiendomsinformasjon. Den største forandringen og utviklingen har skjedd gjennom digitalisering. Organisasjonene i undersøkelsen har alle gått over til et digitalt arkivsystem fra det gamle papirarkivet. I tilfeller der det oppstår spørsmål omkring gamle eiendomsgrenser, eller andre spørsmål omkring hendelser eller lignende fra tiden før det digitale arkivet ble innført finnes informasjonen ofte fortsatt bare i papirarkivet. Eksempelvis blir det i Opplysningsvesenets fond fortsatt ofte benyttet 100 år gamle papirkart.

Historisk var det meste av eiendomsinformasjonen registrert i papirarkiver på lokalt nivå, men etter at man sentraliserte organisasjonen og la ned de lokale kontorene mistet man ofte litt oversikt over eiendomsmassen, og behovet for nye systemer meldte seg. Det er flere eksempler i undersøkelsen min der endringer i rutinene og manglende oppfølging av allerede eksisterende registre i forbindelse med omorganisering av organisasjonen, har vært en avgjørende faktor for at man anskaffer nye systemer. Som eksempler her kan Ovf. og Statskog nevnes. Dette er begge organisasjoner som har vært igjennom en sentraliseringsprosess.

Omorganisering og sentralisering kan ofte være hovedgrunnen til at en organisasjon tar i bruk ett eller flere nye systemer for eiendomsinformasjon, men av og til er det helt enkle, nesten banale årsaker, som til slutt setter spikeren i kista for det eksisterende eiendomsinformasjonssystemet. Som eksempel kan nevnes overgangen fra hullkortsystemet til "festesystemet" i Opplysningsvesenets fond, eller feil i tegnsettingen i Statskogs system for fakturering av leie som førte til overgang til eiendomssystemet PropMan.

Det er verdt å merke seg kostnadsaspektet i forbindelse med anskaffelse av nytt system for eiendomsinformasjon. Har organisasjonen gode ressurser både når det gjelder faglig kompetanse, men også når det gjelder kapital, kan det være aktuelt for organisasjoner å utvikle systemer selv. En tendens er det likevel at organisasjonene velger å innhente tjenester fra en ekstern leverandør. På forhånd er det viktig å vite hva man ønsker av det nye systemet, samt hva man er villig til å betale for en slik tjeneste. Gjennom et intervju med en representant fra Opplysningsvesenets fond ble det gitt eksempler på prisforskjeller på flere hundretusen kroner for systemer inneholdende relativ lik informasjon. Når organisasjoner som dette ønsker å ta i bruk ett nytt eiendomsinformasjonssystem blir det først utviklet en kravspesifikasjon som skal legge grunnlaget for anbudsprosessen.

Jernbaneverket har som nevnt tidligere nylig utarbeidet en slik kravspesifikasjon, men siden denne så langt ikke er lagt ut på DOFFIN får jeg ikke vist til utdrag fra denne her.

Av undersøkelsen ser vi at eksempelvis Forsvarsbygg nylig har gått til anskaffelse av et heldekkende system for registrering av eiendomsinformasjon og at også Jernbaneverket er inne på tanken om å gjøre det samme, muligens kan dette begrunnes ved at dette er den beste og mest oversiktelige måten for håndtering av eiendomsinformasjonen. Det finnes nok både fordeler og ulemper ved å ha ett enkelt heldekkende eiendomsinformasjonssystem, så spørsmålet er hvilke fordeler og ulemper man vil støte på ved å ha et heldekkende stort system for hele eiendomsmassen, kontra flere mindre for de ulike forvaltningsområdene. Fordeler med kun å ha ett system er at man slipper å tenke på integrasjon mot andre systemer og man har bare en leverandør å forholde seg til. Det som kan være negativt ved kun å ha ett enkelt system, er at systemet fort kan bli stort og uoversiktlig. Oppstår det feil ved systemet, kan man risikere at det rammer alle brukerne, mens man ved bruk av flere enkeltstående systemer i lignende situasjoner kun rammer en liten gruppe av brukerne.

## **5.2. Fellestrekk og ulikheter**

Det er forskjell i størrelsen på eiendomsmassen hver enkelt organisasjon forvalter, samt eiendomsmassens sammensetning av areal og bygninger. Eksempelvis er både Statskog SF og Statsbygg med i undersøkelsen. Statskog SF forvalter 1/5 av Norges landarealer og en liten andel bygninger, mens Statsbygg kun forvalter bygningsmasse med tilhørende arealer. Ulikheter i eiendomsmassen fører til ulikt fokus på hvilke systemer man har behov for. Både Statskog og Statsbygg benytter PropMan i sin eiendomsforvaltning, men Statsbyggs representant forteller at de i tillegg benytter andre systemer for å ha kontroll på DV- delen av forvaltningsoppgavene.

Det er forskjeller i organisasjonenes tilknytning til departementene. Statens vegvesen, Jernbaneverket, Statsbygg og Universitetet for miljø- og biovitenskap finner vi i direkte under departementene, mens Statskog og Opplysningsvesenets fond skiller seg ut ved at de er henholdsvis statsforetak og fond. Ovf. skiller seg ytterligere ut, ved at de er den eneste av organisasjonene i undersøkelsen som ikke er tilknyttet Norge Digitalt samarbeidet. Gjennom Norge Digitalt har organisasjonene tilgang til blant annet Infoland, informasjon fra Norsk Eiendomsinformasjon AS og en rekke varianter av geodata. Ovf. har dermed ikke tilgang til de samme geodata som resterende organisasjoner i undersøkelsen. Ovfs eiendomsregister tilbyr imidlertid likevel FKB- og NGU-data.

Videre utvikling er noe alle organisasjonene fokuserer på. De er alle opptatt av at de hele tiden kan gjøre det bedre. Vi ser resultatet av denne tenkningen i flere av organisasjonene. Forsvarsbygg har nettopp byttet system, Statskog er i gang med et samarbeid med Statens kartverk, Jernbaneverket er inne i en prosess med å anskaffe et nytt eiendomsregister osv.

Vi ser av figur 12 at flere av organisasjonene benytter dokumentforvaltningssystemer og at Pro-Arc er et system som går igjen hos flere av organisasjonene. Dette systemet er ikke et system for registrering av eiendomsinformasjon, men siden systemet registrerer og forvalter alle dokumenter innad i organisasjonen er det en rekke eiendomsinformasjon som indirekte er registrert i dette, og lignende systemer. Offentlige organisasjoner må alle føre offentlig godkjente arkiver. Dokumentforvaltningssystemene de benytter må av den grunn være godkjente av Riksarkivaren, det vil si NOARK- godkjente. Pro-Arc, som benyttes av flere av organisasjonene, er NOARK- godkjent.

Det er flere ulike systemer som er i bruk i de forskjellige organisasjonene. Mine kunnskaper om hvordan slike systemer er bygd opp og fungerer er ikke gode nok til at jeg har forutsetninger for å kunne si at enkelte systemer er bedre enn andre. Mine oppfatninger av disse systemene bygger derfor kun på de presentasjonene organisasjonen selv har gitt av systemene, og den informasjonen jeg har fått fra leverandørene av systemene, enten ved e-post eller gjennom hjemmesider på internett. Oppfatningen jeg sitter igjen med etter å ha avsluttet intervjurunden er at de fleste organisasjonene har gode systemer for registrert eiendomsinformasjon, og også gode rutiner for vedlikehold av systemene. Derimot er det enkelte organisasjoner som skiller seg ut på enkelte områder. Systemene til Statens vegvesen og Jernbaneverket sitter jeg igjen med oppfatning av at er noe dårligere enn de resterende. Jernbaneverkets system er dårlig vedlikeholdt og nye ansatte er heller ikke blitt gitt opplæring i systemet. Dette har ført til at man heller har funnet måter å unngå å bruke systemet på. Jernbaneverket har imidlertid sett problemet selv og er nå i ferd med å løse dette ved å anskaffe et nytt system for registrering av eiendomsinformasjon. Representantene for Statens vegvesen som jeg har vært i kontakt med gir uttrykk for at deres løsninger fungerer greit, men min oppfatning er at denne løsningen kunne vært gjort bedre, særlig løsningen organisasjonen bruker for informasjon om rettigheter på eiendommene langs vei. I dag er denne informasjonen lagret i et Excel ark. Jeg mener dette kunne vært løst mer optimalt ved å legge inn informasjonen i et eiendomsinformasjonssystem, eventuelt ved å gjøre denne informasjonen tilgjengelig via Gis/Line som i dag fungerer som organisasjonens hovedsystem. Siden Statens vegvesens Excel- ark kun er beregnet for bruk i region øst, vet jeg lite om hvordan denne type informasjon er registrert i de andre regionene, en mulighet kunne vært en sammenfatting av all informasjon fra excel- arket med lignende informasjon fra andre regioner inn i ett system.

### 5.3. Erfaringer med metoden jeg valgte

Da jeg tok kontakt med de forskjellige aktørene ga jeg de valgmuligheter når det gjaldt utførelsen av intervjuet. Valgene sto om et personlig møte mellom meg og intervjuperson, telefonintervju eller rett og slett svare på spørsmålene i intervjuguiden via e-post, der denne rekkefølgen ble presentert som rangeringen etter hva jeg helst ville foretrekke. Felles for alle organisasjonene var at de var imøtekommende og stilte seg positive til å svare på spørsmålene. Ressursene hver enkelt organisasjon valgte å bruke for å besvare spørsmålene var derimot ulik. Eksempelvis stilte Opplysningsvesenets fond 6 personer til rådighet i 1 time, mens Stasbygg valgte å besvare spørsmålene pr e-post. Dette gjenspeiles litt i oppgaven, ved at delen som omhandler Ovf. gir en mer utfyllende beskrivelse av systemene enn beskrivelsen av Statsbyggs systemer. Muligens ville alle intervjupersonene jeg ønsket stilt til personlig intervju dersom jeg hadde vært mer pågående og kun gitt de intervju som alternativ fra starten av.

I ettertid er det klart for meg at jeg burde startet arbeidet med å kontakte organisasjonen noe tidligere, for å unngå stress mot slutten da det nærmet seg innlevering. Ser blant annet at kontakten med Jernbaneverket burde blitt opprettet tidligere siden det kunne gjort at jeg kom tidligere inn i prosessen og dermed kanskje kunne fått tilgang til kravspesifikasjonen tidligere, eventuelt fått mer informasjon om hva kravspesifikasjonen inneholdt.

Jeg burde hatt større fokus på hvilken bakgrunn intervjupersonene hadde. Det kan eksempelvis være stor forskjell på hvordan en jordskifte kandidat kontra en IT-utdannet oppfatter de forskjellige systemene.

Av andre ting som kunne vært gjort annerledes kan det nevnes at oppgaven nok hadde fått et helt annet innhold hvis jeg hadde valgt å konsentrere meg om færre organisasjoner, og heller gått mer i dybden på disse organisasjonenes bruk av eiendomsinformasjonssystemer. Jeg kunne også valgt å ta med flere organisasjoner i undersøkelsen. Det er flere organisasjoner som kunne vært aktuelle kandidater som undersøkelsesorganisasjoner i denne oppgaven. Eksempler på organisasjoner som kunne vært aktuelle er Avinor og Rom eiendom. Også Finnmarkseiendommen kunne det vært aktuelt og undersøkt på grunn av størrelsen, men dette er ikke lenger karakterisert som statlig eiendom da eierskapet ble overført til et lokalt styre i 2006.

Det har aldri vært hensikten å gjøre noe bestemt analyse av systemene på grunnlag av den informasjonen jeg har mottatt, noe jeg også informerte intervjupersonene om på forhånd. Jeg har gjennom dette kapitlet likevel gitt uttrykk for noen av mine synspunkter og sammenlignet litt på grunnlag av den oppfatningen jeg satt igjen med etter intervjuene. Jeg vil imidlertid presisere at mine

kunnskaper om slike systemer og den informasjonen jeg mottok av organisasjonene er for dårlig og for begrenset, slik at disse kun må se på som et uttrykk for min personlige oppfatning og ikke som en analyse av faglig karakter.

#### **5.4. Muligheter for videre arbeid**

Temaet jeg har undersøkt er stort og den delen jeg har valgt å konsentrere meg om er dermed kun en liten del av noe som kunne vært en langt større undersøkelse. Jeg vil derfor i det følgende foreslå noen problemstillinger som det kan være aktuelle for lignende arbeider som dette.

- Det kan være aktuelt å gjøre en nærmere undersøkelse av hvordan systemene fungerer og i hvor stor grad brukerne er fornøyde med systemet(brukervennlighet).
- En interessant problemstilling kunne kanskje vært å undersøke prosessen ved anskaffelse av nytt eiendomsinformasjonssystem nøyere. Hvilke muligheter og informasjon det legges vekt på at systemet skal gi etc.
- Når det gjelder forvaltning av eiendomsmassen kan en aktuell problemstilling, som kanskje er litt på siden av det jeg har skrevet om i denne oppgaven, dreie seg om fokuset de forskjellige aktørene har på utvikling av eiendommene. Eksempelvis har både Opplysningsvesenets fond og Forsvarsbygg egne avdelinger som driver eiendomsutvikling.
- Samarbeidsprosjektet mellom Statskog og Statens kartverk med integrering av Statskogs informasjon i Matrikkelen.

## 6. Muntlige kilder

Baklund, Lars; Advokat, Opplysningsvesenets Fond, 1.3.2010

Blomseth, Kjell; Seksjonsleder Eiendomsseksjonen, Statens vegvesen Region Øst, 7.4.2010

Immerstein, Torbjørn; Jernbaneverket, 7.5.2010

Kristensen, Oddvar; Jernbaneverket, 5.5.2010

Mangset, Knut; Jordskifte kandidat, Statskog SF, Eiendomstjenester, 23.2.2010 og 4.3.2010

Røen, Grete; Avdelingsleder Forsvarsbygg Utleie, 12.4.2010

Røinås, Johannes; Universitetet for miljø og biovitenskap, DSA, Enhetsleder bygg, 19.2.10

Sand, Tommy; Prestegårdsinspektør Opplysningsvesenets Fond og administrator av Holte, 22.3.10

Sanderud, Øystein; Forsvarsbygg Utleie, 12.4.2010

Scharning, Hans Martin; Grunnerverver, Jordskifte kandidat, Statens vegvesen Region Øst, Eiendomsseksjonen, 22.4.2010

Skarholt, Bernt; Jernbaneverket, 16.4.2010

Sæther, Bjørnar; Universitetet for miljø og biovitenskap, DSA, Elektro, 19.02.10

Torvik, Jan Christer; Geodataansvarlig Statskog, 22.3.2010

Øgård, Unni; IT, Opplysningsvesenets Fond, 1.3.2010



## 7. Litteratur og referanser

- Acos. (2010). *Acos WebSak*: Acos. Tilgjengelig fra:  
<http://www.acos.no/artikkel.aspx?Mid1=104&Aid=21&back=1> (lest 9.3.2010).
- Andersen, E. A. (2010). *Spørsmål om FDV-system*. E-post fra Einar Alexander Andersen, Country Manager Norway, Psiam AS (10.2.2010).
- Arkivverket. (2010). *Introduksjon til Noark 5*: Riksarkivet og statsarkivene. Tilgjengelig fra:  
<http://www.arkivverket.no/arkivverket/Offentlig-forvaltning/Noark/Noark-5/Introduksjon>  
(lest 3.5.2010).
- Baklund, L. & Øgård, U. (2006). *Eiendoms- og kontraktsbasen (Festesystemet), Historikk og kvalitet på data frem til år 2006*. 24 s.
- Bernhardsen, T. (2000). *Geografiske informasjonssystemer*. 3 utg.: Vett & Viten AS. 343 s.
- Bjørndal Tønnesen, C. (2008). *Nye dataelementer i matrikkelen*: Institutt for landskapsplanlegging, UMB. 88 s.
- Dalland, O. (2007). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. Oslo: Gyldendal akademisk. 297 s.
- DASH software AS. (2010). *FDV System - Forvaltning Drift og Vedlikehold av eiendom (FDVU)*. DASH software AS. Tilgjengelig fra: [http://www.dash.no/no/losninger/fdv\\_system/](http://www.dash.no/no/losninger/fdv_system/)
- Evensen, R. (2010). *Svar på spørsmål om FDV-systemer*. E-post fra Rolf Evensen, Facility Management AS (16.2.2010).
- Facilit. (2010). *Hva er FDVU?* Tilgjengelig fra: <http://www.facilit.no/no/fdvu/default.asp> (lest 10.02.2010).
- Fageraas, K. & NIKU Oslo. (2009). *Mellom næring og samfunnsoppdrag; Skog- og utmarksforvaltning på statens grunn gjennom 150 år*. 1 utg.: Statskog SF. 123 s.
- Fenistra AS. (2010). *Systematisk forvaltning av eiendom*: Fenistra AS. Tilgjengelig fra:  
<http://www.fenistra.no/index.shtml> (lest 22.4.2010).
- Fornyings- og administrasjonsdepartementet. (2010). *Oversikt over statens eidegdommar; Særskilt vedlegg til Prop. 1 S (2009 2010)*. administrasjonsdepartementet, F.-o.: Fornyings- og administrasjonsdepartementet. 333 s.
- Forsvarsbygg Utleie. (2007). *Eiendommene i tall*: Forsvarsbygg Utleie. Tilgjengelig fra:  
<http://www.fbutleie.no/newsread/news.asp?docid=11146> (lest 16.3.2010).
- Hands AS. (2010). *PROPMAN -Nøkkelen til bedre eiendomsforvaltning*: Hands AS. Tilgjengelig fra:  
[http://www.hands.no/filarkiv/vedlegg/produktark/produktark\\_propman.pdf](http://www.hands.no/filarkiv/vedlegg/produktark/produktark_propman.pdf) (lest 17.3.2010).
- Haugen, T. I. (2008). *Facility Management; Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger*. tapir akademiske forlag. 30 s.
- Holte Byggsafe AS. (2010a). *Eiendom*. Tilgjengelig fra: <http://www.holtebyggsafe.no/eiendom.aspx>  
(lest 6.5.2010).
- Holte Byggsafe AS. (2010b). *Om oss*. Tilgjengelig fra: <http://www.holtebyggsafe.no/OmOss.aspx> (lest 6.5.2010).
- Jenssen, R. (2010). *Utvikling av eiendom fra offentlig til privat bruk*. Oslo: Norges Jordskifte kandidatforening, Avhending av offentlige eiendommer. (Foredrag 04.02.2010).
- Johansen, B. I. (2010). *Informasjon om PropMan ifm masteroppgave*. E-post fra Bjørn Inge Johansen, salgssjef Hands Eiendom, Hands AS. (16.3.2010).
- Kildebo, K. (2010). *Svar på spørsmål i forbindelse med masteroppgave*. E-post fra Kristine Kildebo, systemforvalter PropMan, Statsbygg (20.4.2010).
- Knudsen, F. (2010). *Svar på spørsmål ang FDV system*. E-post fra Frode Knudsen, Plania (3.3.2010).
- Kristiansen, L. E. (2010). *Svar på spørsmål ang FDV systemer*. E-post fra Lars Erik Kristiansen, DASH software AS (10.2.2010).
- Kvåle Gissing, H. (2009). *FDVU (FM) dataløsninger for store byggeiere*: Rambøll Norge AS.
- Leidland, R. (2010). *Om Drifts- og serviceavdelingen*: Universitetet for miljø og biovitenskap (lest 22.02.2010).

- Lydia AS. (2010). *Lydia, Facilities management system*: Lydia AS. Tilgjengelig fra: <http://www.lydia.no/?aid=9074155> (lest 08.02.2010).
- May, M. (2006). *IT im Facility Management erfolgreich einsetzen*: Springer.
- Norconsult Informasjonssystemer. (2010). *ISY Eiendom EBA*: Norconsult Informasjonssystemer. Tilgjengelig fra: <http://www.nois.no/default.aspx?aid=9072768> (lest 25.3.2010).
- Norge Digitalt. (2010). *Generelle vilkår for Norge digitalt- samarbeidet, versjon 2010*: Norge Digitalt. Tilgjengelig fra: [http://www.statkart.no/Norge\\_digitalt/Norsk/Om\\_oss/Avtaler/filestore/Norge\\_Digitalt\\_ny/Om\\_Norge\\_digitalt/Avtaledokumentasjon/Generelle\\_vilkaar\\_ND\\_2010\\_endelig\\_jan2010.pdf](http://www.statkart.no/Norge_digitalt/Norsk/Om_oss/Avtaler/filestore/Norge_Digitalt_ny/Om_Norge_digitalt/Avtaledokumentasjon/Generelle_vilkaar_ND_2010_endelig_jan2010.pdf) (lest 10.5.2010)
- Norsk Eiendomsinformasjon AS. (2010). *Om våre eiendomsprodukter*: Norsk Eiendomsinformasjon AS. Tilgjengelig fra: [https://www.infoland.no/wps/infoland/!ut/p/kcxml/04\\_Sj9SPykssy0xPLMnMz0vM0Y\\_QjzKL N4j3DAbJgFkB-pGolsam6CKOcEgfW99X4\\_83FT9AP2C3NDQiHJHRQAWPjSV/delta/base64xml/L3dJdyEvd0ZNQUFzQUMvNEIVRS82XzBfSVQ!?WCM\\_GLOBAL\\_CONTEXT=/wps/wcm/connect/Infoland/Home/Produktinformasjon/Eiendom/IL\\_Section\\_Eiendom#top](https://www.infoland.no/wps/infoland/!ut/p/kcxml/04_Sj9SPykssy0xPLMnMz0vM0Y_QjzKL N4j3DAbJgFkB-pGolsam6CKOcEgfW99X4_83FT9AP2C3NDQiHJHRQAWPjSV/delta/base64xml/L3dJdyEvd0ZNQUFzQUMvNEIVRS82XzBfSVQ!?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/Infoland/Home/Produktinformasjon/Eiendom/IL_Section_Eiendom#top) (lest 9.4.2010).
- NOU 2006:2. (2006). *Staten og den norske kirke*: Kulturdepartementet. 215 s.
- Opplysningsvesenets fond. (2008). *Årsrapport 2008*. Opplysningsvesenets fond.
- Psiam AS. (2010). *Psiam*. Tilgjengelig fra: <http://www.psiam.no/> (lest 09.02.10).
- REPAB AB. (2010). *Løsninger for alle bransjer*. Tilgjengelig fra: <http://www2.repab.se/no/solutions/Pages/default.aspx> (lest 4.5.2010).
- Røine, J. E. (2010). *Norges største skifter FDV-system*. FDV; Forvaltning, drift og vedlikehold, 2:2010.
- Rønhovde, T. (2010). *Svar på spørsmål ang Facility management*. E-post fra Tor Rønhovde, NEAS ASA (10.2.2010).
- Sky, P. K. (1995). Etablering av et eiendomsinformasjonssystem i Forsvarets bygningstjeneste. *KART OG PLAN*, 55: 9 -15.
- Software Innovation. (2010). *ProArc for teknisk dokumenthåndtering og full dokumentkontroll* Software Innovation. Tilgjengelig fra: <http://www.software-innovation.com/no/produkter/ProArc/pages/default.aspx> (lest 07.03.2010).
- Solesvik, A. J. (2008). *Implementering av arealforvaltningssystem for eiendomsforvaltere*: Institutt for byggekunst, prosjektering og forvaltning; NTNU.
- Statens kartverk. (2010). *Om Norge digitalt*: Norge digitalt sekretariatet v/Statens kartverk. Tilgjengelig fra: [http://www.statkart.no/Norge\\_digitalt/Norsk/Om\\_oss/](http://www.statkart.no/Norge_digitalt/Norsk/Om_oss/) (lest 8.4.2010).
- Statens vegvesen. (2010a). *Nasjonal vegdatabank*: Statens vegvesen. Tilgjengelig fra: <http://svvgw.vegvesen.no/http://svvnvdbapp.vegvesen.no:7778/webinnsyn/anon/index> (lest 23.4.2010).
- Statens vegvesen. (2010b). *Nasjonal Vegdatabank (NVBD)*: Statens vegvesen. Tilgjengelig fra: <http://www.vegvesen.no/Fag/Teknologi/Nasjonal+vegdatabank> (lest 16.4.2010).
- Statens vegvesen. (2010c). *Om Statens vegvesen*: Statens vegvesen. Tilgjengelig fra: <http://www.vegvesen.no/Om+Statens+vegvesen> (lest 7.4.2010).
- Statsbygg. (2010a). *Eigedomsforvaltninga i Statsbygg*: Statsbygg. Tilgjengelig fra: <http://www.statsbygg.no/eiendom/> (lest 12.3.2010).
- Statsbygg. (2010b). *Om Statsbygg*: Statsbygg. Tilgjengelig fra: <http://www.statsbygg.no/OmStatsbygg/> (lest 25.02.2010).
- Statskog. (2007). *Strategi 2007-2010*. 16. Tilgjengelig fra: <http://www.statskog.no/Statskog/Internett/Grunneier/Strategi-OK%20%282%29.pdf> (lest 13.01.2010).
- Statskog. (2009). *Statskogs retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse*: Statskog. Tilgjengelig fra: [http://www.statskog.no/index.asp?startID=&topExpand=&subExpand=&strUrl=/application/s/system/publish/view/showobject.asp?infoobjectid=1006284&context=7#\\_Toc194216269](http://www.statskog.no/index.asp?startID=&topExpand=&subExpand=&strUrl=/application/s/system/publish/view/showobject.asp?infoobjectid=1006284&context=7#_Toc194216269) (lest 17.01.2010).

Statskog SF. (2008). *Årsrapport 2008*. Statskog SF. 34 s.

Uttian, T. (2010). *Svar på spørsmål ang FDV system*. E-post fra Terje Uttian, Markedssjef LYDIA AS (5.3.2010).

ViaNova Systems TiPS FM AS. (2010). *Løsninger fra prosjektering til drift*. Tilgjengelig fra: <http://www.tipsfmservices.no/tipsfmcom/> (lest 23.4.2010).

# Vedlegg:

---

1. Intervjuguide .....	2
2. Historikk og kvalitet på data frem til år 2006; Opplysningsvesenets fond .....	4

# Intervjuguide

---

Dato:

Organisasjon:

Navn:

Stilling:

- Har organisasjonen et selvstendig eller flere uavhengige systemer for stedfestet eiendomsinformasjon som de bruker i forbindelse med forvaltning av eiendommen?
- Hvis organisasjonen har flere uavhengige registre er i så fall disse koblet?
- Har organisasjonen et eget system for forvaltning av bygningsmasse?
- Hva var bakgrunnen for utarbeidelsen av registeret, og hvordan var prosessen frem til slik systemet fremstår i dag?
- Hva kalles systemet/systemene?
- Hva slags informasjon inneholder systemet/ene i dag? Hvilken oversikt gir informasjonen?
- Hvem utførte datafangsten og på hvilken måte ble dette gjennomført?
- Hvilken informasjon gir systemet om metadata(hvilken kilde er dataene hentet fra)?
- Finnes det annen informasjon som kunne vært lagt inn i systemet?
- Hvordan er kvaliteten/troverdigheten på den informasjonen som kan hentes ut fra systemet? Hvor sikre er dataene, treffsikkerhet. Positiv og negativ troverdighet: Dette innebærer at de opplysninger som fremgår av registeret skal kunne legges til grunn som korrekte (den positive troverdighet) og at registeret er fullstendig (den negative troverdighet).
- Hvordan var informasjonen registrert tidligere og hva slags informasjon var da tilgjengelig?
- Hvem drifter systemet?
- Hvordan er oppdateringsrutinene?

- Finnes det videre planer for videre utarbeidelse av systemet? Hvem skal i tilfelle stå for den videre utarbeidelsen?
- Hva mener du er organisasjonenes mest positive erfaringer med systemet?
- Hva mener du er organisasjonens mest negative erfaringer med systemet?

OPPLYSNINGSGRUPPEN  
OPPLYSNINGSGRUPPEN

EIENDOMS- OG KONTRAKTSBASEN (FESTESYSTEMET)

HISTORIKK OG KVALITET PÅ DATA FREM TIL ÅR  
2006



## **Innholdsfortegnelse:**

<b>1. INNLEDNING</b>	<b>3</b>
<b>2. HISTORIKK FESTESYSTEMET</b>	<b>3</b>
<b>2. 1. BARNEVOGN – 1950 TALLET</b>	<b>3</b>
<b>2. 2. LENSMANNEN</b>	<b>7</b>
<b>2. 3. HULLKORT – DET FØRSTE EDB SYSTEMET – 1960/61</b>	<b>7</b>
<b>2. 4. FESTESYSTEMET - OVF - 1981-1990</b>	<b>9</b>
<b>2. 5. FESTESYSTEMET – OVF – 1990 OG FRAM TIL I DAG</b>	<b>10</b>
<b>3. MERKNADER TIL DATA I FESTESYSTEMET</b>	<b>12</b>
<b>3. 1. MERKNADER TIL EIENDOMSBILDET</b>	<b>12</b>
<b>3. 2. MERKNADER TIL KONTRAKTSBILDET</b>	<b>14</b>
3. 2. 1. ”Hovedbildet”	14
3. 2. 2. Kontraktsbildet	16
3. 2. 3. Navn og adresse bildet	22
3. 2. 4. Merknadsbildet	22
3. 2. 5. Reskontro	22
3. 2. 6. Historikk	23
3. 2. 7. Midlertidig betaling	23
<b>3. 3. MERKNADER TIL DE ANDRE BILDENE I FESTESYSTEMET</b>	<b>23</b>
<b>4. AVSLUTNING</b>	<b>23</b>



## **1. Innledning**

I forbindelse med Ovfs prosjekt for digitale kart er det besluttet å foreta en gjennomgang og beskrivelse av kvaliteten på eksisterende data i Ovfs Eiendoms- og kontraktsbase. "Festesystemet" er det navnet som er blitt brukt på systemet, og vi vil derfor i dette dokumentet bruke denne betegnelsen. Kunnskap om kvaliteten på data i festesystemet er av direkte betydning for hvilket arbeid som bør eller skal gjøres i forbindelse med å knytte digitale kart til forskjellige deler av festesystemet. Det antas også at en beskrivelse av festesystemet kan være av mer generell interesse og eventuelt av betydning i andre sammenhenger.

Et fremtredende element i en slik gjennomgang må, og er blitt, en historisk beskrivelse av opprinnelsen til festesystemet og hvordan systemet har utviklet seg i forskjellige perioder. Dette fordi svært mye av dataene i festesystemet nettopp er historisk betinget. Vi har derfor valgt å dele gjennomgangen opp i tre deler og som følgende:

1. Historikk: En ren historisk og kronologisk gjennomgang av festesystemet.
2. Merknader til de enkelte sett av data: Her vil vi forsøke å gi mer konkrete merknader til de enkelte sett av data og knyttet til historikken.
3. Sammenfatning og konklusjoner.

Vi har videre på den ene siden forsøkt å begrense tid og kostnader ved denne gjennomgangen, men på den annen side er dette svært vanskelig grunnet omfanget. Vi håper vi har funnet en passende mellomløsning. Det er videre slik at det fra før finnes svært lite skriftlig dokumentasjon (eller i alle fall ikke lett tilgjengelig) vedrørende temaet, og vi har derfor i meget stor grad basert oss på noen enkeltpersoners kunnskaper. Vi har i denne anledning sikkert ikke konferert med alle som sitter med slik kunnskap, og det er derfor like sikkert at vi på enkelte punkter kan korrigeres. Vi er klar over dette, men mener vi i alle fall har kommet svært nært "sannheten" samtidig som vi har forsøkt å begrense tidsbruken.

Det vil i stor grad bli brukt forkortelser eller enkeltbegreper som ikke blir forklart da disse antas kjent ved bruk av festesystemet m.m. Videre vil det, og da særlig under den historiske gjennomgangen, bli foretatt en del avstikkere til nærliggende temaer. Dette kan medføre at deler av gjennomgangen blir noe utilnærmelig for flere, men vi har vanskelig for å gjøre dette annerledes uten at det derved ville bli alt for omfattende.

## **2. Historikk festesystemet**

### **2. 1. Barnevogn – 1950 tallet**

**Definisjon** "Barnevognen" var et kartoteksystem i Ovf og hos prestegårdstilsynene (tilsynene er omtalt andre steder i dokumentet) for løpende saksbehandling av kontraktsmassen.

Vi har kommet frem til at systemet trolig ble etablert etter cirka 1956, dvs noe før hullkortsystemet som vi vil komme tilbake til senere. Årsaken til at vi tror at det dreier seg om cirka 1956 er at på dette tidspunkt gikk prestene over til statslønn (mest trolig 1.7.1956), og før dette hadde prestene sine inntekter fra

det eiendommen ga av avgifter m.m. Dette danner da et sannsynlig skjæringstidspunkt.

For de som eventuelt ønsker et mer direkte innblikk i dette systemet så anbefales det en tur i Ovfs arkiv der den barnevognen nr 2 (vil bli kommentert senere) fremdeles står ved siden av pater-noster skapet, og fremdeles er i daglig bruk av enkelte.

### **System**

Systemet består av en rulletralle med ett/flere arkivkort per eiendom og slik at eiendommene er ordnet kronologisk etter samme forvaltningsnr slik vi kjenner det i festesystemet, eks. 001 er Hvaler pg osv. På hvert arkivkort er det deretter fortløpende per linje angitt opplysninger om hver enkelt kontrakt og med de samme avgiftsnr slik vi kjenner de i dag (sammenlign gjerne eks avg.nr 302-0002 mellom kortet i barnevognen og festesystemet i dag). Kartotek kortene er/var inndelt i 3 farger, hhv beige, grønne og rosa, og dette indikerer visse forskjeller som vi vil komme tilbake til nedenfor.

Barnevognen nr 1 er trolig blitt arkivert i bortsatt arkiv (dog mener Unni at vi trolig "mistet" ca halvparten av den "første" barnevognen i forbindelse med flytting til Y-blokka til Storg. i sin tid), men den var tilsvarende som den "andre" som fremdeles eksisterer. Barnevogn systemet ble visstnok utviklet av Paul Jacobsen (dansk herre med en spesiell historie som vi ikke setter på trykk, men som interesserte kan kontakte Unni for nærmere redegjørelse). Men det er trolig at han kun "utviklet" den siste versjonen slik vi kjenner den i dag.

### **Farger**

Som tidligere nevnt er kartotek kortene inndelt i 3 farger, men du vil kun finne igjen 2 av disse i Ovfs barnevogn. Årsaken til dette er at de rosa kortene er (eller i alle fall skulle være) identiske med de beige (noen ganger mer gule). Vi skal si litt mer om dette senere.

I Ovfs system er det 2 farger, nemlig grønne og beige/gule. De beige kortene var for de "ordinære" festekontraktene m.m. med sentral innkreving av festeavgifter, mens de grønne (oftest ett kort til slutt per eiendom) var for "kontraktforhold utenfor den sentrale innkrevningsordning", dvs andre typer kontrakter og rettigheter slik som eks. jakt, fiske, grus m.m. En liten merknad er da at dette grønne kortet skal gi en komplett oversikt over eks jakt og fiskerettigheter per eiendom fra i alle fall ca 1960 tallet, dersom noen har problemer med slik oversikt for en eiendom.

De rosa kortene var som nevnt helt identiske med de beige, og var opprinnelig oppbevart hos de enkelte prestegårdstilsyn. Tilsynet ajourførte således på samme måte som Ovf. Disse kortene eksisterer fremdeles, men er nå hos Statskog da de ble oversendt ved prosjektet KUF-DSS (Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet/Direktoratet for Statens skoger) i 1992-1994. Prosjektet innebar at alle kontraktene ble overført til forvaltning hos Statskog, og kortene ble da oversendt sammen med de kontraktene som tilsynene hadde. Til orientering skal det nevnes at Ovf hadde lokale prestegårdstilsyn frem til cirka 1992-94 da disse ble avvirket. Ordningen innebar at det i den enkelte kommune etter hvert valg ble oppnevnt en skrivekyndig, en bygningskyndig og en landbrukskyndig for ivaretagelse av de lokale prestegårdsinteresser, med

hovedvekt på forholdene rundt presteboligen og festekontraktene. Disse oppnevnte tilsynene hadde ofte utstrakt lokal kunnskap om Ovfs eiendommer og en betydelig korrespondanse med departementet. Etter det vi kjenner til benyttes kortene den dag i dag av Statskog når det er behov for informasjon som ikke fremgår av festesystemet. For historiens korrekthet skal også bemerkes at det ble oversendt en god del kopier av gule/grønne kort fra Ovf og til Statskog, fordi håndskriften til tilsynene var svært varierende.

SIDE 26

NR. PRESTEGÅRD/KAPPELLÅG/ØSKOBEIENDOM		421 NO								
AVG. NR.	NAVN OG ADRESSE (vitalaman 22 bokstaver)	KODF	Født. dato	Årlig avgift kr.	Regul. opplyst	Over- doms- rente	Kontrakt	Areal m <sup>2</sup>	Avg. nr. 1945	Marknadst. 1945
241	Andreas PETER GLONÅG Bjornesgårdsveien NO I RANA Bjornesveien 2.	3	21/10	302	1904	1-7	1904 59	500	Avg. nr. 1945 fra 10,-	Marknadst. 1945 fra 10,-
242	Rane Arntsen Jensen NO I RANA K. Pagsveien 20	3	"	259	1904	"	"	400	Avg. nr. 1945 fra 40,-	Marknadst. 1945 fra 40,-
243	Christoffer Ole Steen Wright Hovsveien 8 NO I RANA Hovsveien 8	3	"	270	1904	"	"	500	Avg. nr. 1945 fra 65,-	Marknadst. 1945 fra 65,-
244	Olav Jens Lervik Revolveien 42 10 NO I RANA	3	"	356	1904	"	"	660	Avg. nr. 1945 fra 65,-	Marknadst. 1945 fra 65,-
245	Arnold Næss og Sigmund Pedersen NO I RANA Lanesveien 12	3	"	308	1904	"	"	666	Avg. nr. 1945 fra 57,-	Marknadst. 1945 fra 57,-
246	Per Arntsen Bjelundveien 138 NO I RANA	3	"	354	1904	"	"	725	Avg. nr. 1945 fra 70,-	Marknadst. 1945 fra 70,-
247	Knut Ole Høbekkveien 22 NO I RANA	3	"	377	1904	1-10	1904	710	Avg. nr. 1945 fra 107,-	Marknadst. 1945 fra 107,-
248	HEBRAIA TOLANDEN NO I RANA Bjelundveien 6	3	"	308	1904	1-7	1904	718	Avg. nr. 1945 fra 97,-	Marknadst. 1945 fra 97,-
249	NO I RANA	3	"	300	1904	1-3	1904	600	Avg. nr. 1945 fra 100,-	Marknadst. 1945 fra 100,-
250	NO I RANA Revolveien 5 B	3	17/1	300	1904	"	"	28	Avg. nr. 1945 fra 100,-	Marknadst. 1945 fra 100,-

## Data

Selv om vi på dette tidspunkt ikke snakker om noe EDB system, inneholdt kartotek kortene en mengde data. Kvaliteten var trolig meget god, dvs både i omfang av hvilke data som var tatt med, og dataene var svært oppdaterte. Vi kan oppsummere dataene som følgende:

A) Beige og rosa kort – ”ordinære festekontrakter m.m.”:

- Avg.nr
- Navn og adresse på rettighetshaver
- Kode (for type kontrakt, dvs eks. 1=forpaktning, 2=leie av rom, 3=feste osv)
- Forfallsdato (før dette ble standardisert til 01.04)
- Årlig avgift
- Regulerings- og opphørsår
- Etterskuddsrente (vet ikke helt?)
- Inngått dato og løpetid
- Areal

- Merknader (ofte overføringer eller formål)
- B) Grønne kort – Andre kontrakter:
- Avg.nr
  - Navn og adresse på rettighetshaver
  - Inngått dato og løpetid
  - Regulerings- og opphørsår
  - Årlig avgift m. m
  - Betalingsoversikt

**Tap av data** Vi skal allerede nå bemerke at det trolig var i overgangen fra blant annet dette kartoteksystemet og til de elektroniske systemene at det ”gikk tapt” eller ikke ble lagt inn all informasjon som var tilgjengelig (trolig fordi det ikke var teknisk mulig å legge inn alt). Med en kontraktmengde på over 20 000 antar vi at dette ble sett på som en for stor manuell oppgave å utføre.

### **Sammen- ligning**

Vi tar her en liten avstikker for å vise en del av sammenhengen og forskjellene mellom det gamle kartotekkortet og dagens festesystem/kontraktsbildet. Dette vises best ved et konkret avg.nr og vi har da valgt avg.nr 017-0099, dovs. under Rakkestad kap.

A) Likheter:

- avg.nr er beholdt (selvsagt)
- Navn vil nødvendigvis endre seg, men anses ”likt”
- Avgiftsart ”3” er beholdt
- Forfallsdato
- Avgift (vil selvsagt kunne endre seg grunnet regulering)
- Reguleringsår

B) Ulikheter – kun festesystemet:

- Kommunenumr/gnr/bnr/fnr
- Reskontro

C) Ulikheter – kun kartotekkort:

- Utløpsår (skal egentlig også legges inn i festesystemet, men mangler her)
- Inngått dato (skal egentlig også legges inn i festesystemet, men mangler her)
- Areal (skal egentlig også legges inn i festesystemet, men mangler her)

Et annet forhold som også fremgår av det gamle kortet er at det tidligere gjennomgående var samlet flere enkeltkontrakter under avg.nr 0001. Her er det senere ved innføringen av festesystemet gjort en del feil ved at man ikke har fått med seg at ett avg.nr kan dekke flere enkeltkontrakter (særlig 0001) og at neste reguleringsår derfor blir satt feil fordi det kun tas hensyn til den aktuelle kontrakten man behandler der og da (dvs en av de andre kontraktene kan ha hatt et tidligere reguleringsår). Det var nettopp av denne årsak at det ble iverksatt en opprydding/kveldsdugnad på 1980 tallet for ganske mange av disse avg.nr. Mange kontrakter ble splittet opp og fordelt på flere avg.nr. Malen for dette arbeidet var at den eldste kontrakten skulle beholde 0001, mens resten fikk nye avg.nr på slutten (aldri i midten/ledige nr i rekken). Det skal bemerkes at arbeidet ble gjort i geografisk rekkefølge (fra sør til nord), og man kom aldri

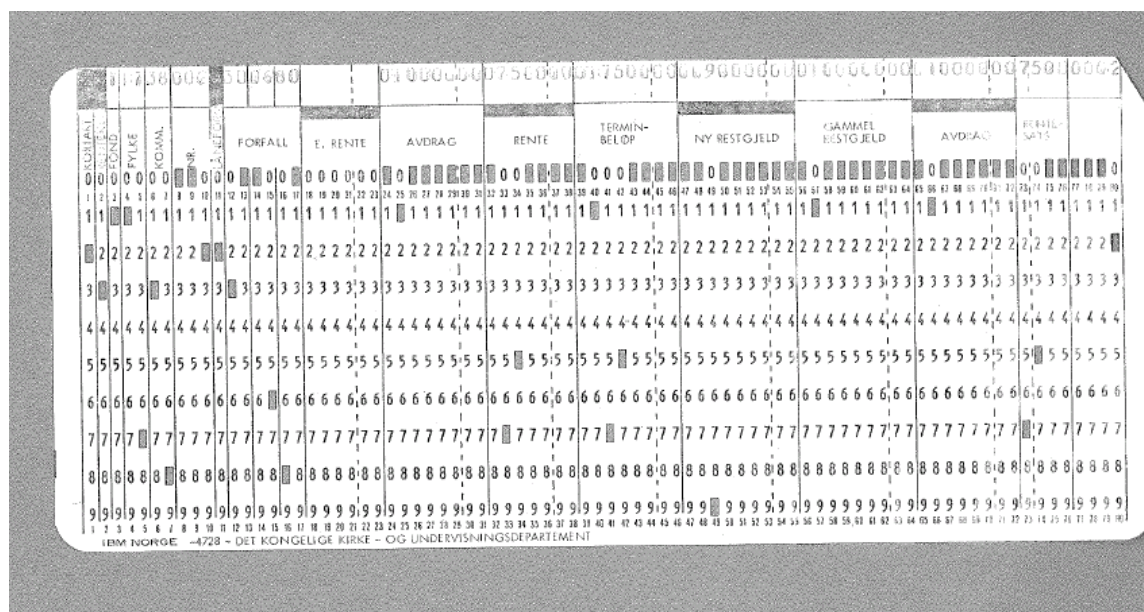
lenger enn til cirka Trøndelag. Etter dette er det således fremdeles en god mulighet for at særlig avg.nr 0001 dekker flere kontrakter, dersom ikke en saksbehandler da har tatt arbeidet med å splitte kontrakten på eget initiativ.

## 2. 2. Lensmannen

For å påbegynne overgangen til det første elektroniske systemet, skal det nevnes at rett før ca 1960/61 ble festeavgiftene innkrevd manuelt av lensmennene og trolig på provisjonsbasis. Det var også noen ganger en kombinasjon av innkreving ved lensmenn, enkelte banker, prestegårdstilsyn og prestene. Denne lokale innkrevningsordningen synes å ha opphørt pr 1. januar 1962 da avgiftene ble innkrevd fra sentralt hold i Kirkedepartementet, men slik at inkassooppdrag ble satt ut til skattefogdene.

## 2. 3. Hullkort – det første EDB systemet – 1960/61

Cirka 1960/61 ble det i samarbeid med Rasjonaliseringsdirektoratet utviklet et hullkortsystem (datasystem) for å sende ut og innkreve festeavgifter m.m.



Hullkortene hadde en begrensning på max 80 tegn, og inneholdt opplysninger om navn, adresse, beløp, reguleringsår og avgiftsnummer. I tillegg til innkrevingen av festeavgifter og forpaktningavgifter m.m, ble systemet også brukt til å innkreve Ovfs lån.

### **Punching**

Rent teknisk ble kortene punchet i Kongeriket Norges Hypotekbank (senere Landbruksbanken) og sannsynligvis ble kravene også sendt herfra. Vi beveger oss nå over i en mellomperiode hvor vi har litt vanskelig for å fastslå den eksakte historien, men vi tror at ordningen med Hypotekbanken vedvarte frem til Kirke- og undervisningsdepartementet (KUD) gikk til innkjøp av en egen



punchemaskin, og vi tror da at vi befinner oss på slutten av 1960 tallet (det er i alle fall registrert en henvendelse fra sekretær Lydersen i Landbruksbankens hullkortavdeling per 15. oktober 1966 hvor de ber seg fritatt for arbeidet). Selv etter at KUD overtok arbeidet med å punche kortene tror vi imidlertid at Landbruksbanken fortsatte med å kjøre ut selve kravene, men her er vi svært usikre. Det er imidlertid sikkert at Statens driftssentral for administrativ databehandling (SDS – Statens datasentral) kom inn på ett eller annet tidspunkt, og overtok funksjonen med å kjøre ut krav basert på hullkortene som ble produsert departementet. KUD fortsatte å punche kort helt frem til et nytt system ble etablert på begynnelsen av 1980- tallet. Dette skal vi komme nærmere tilbake til.

**Finansdep** Det som er historien like forut for overgangen til nytt EDB system, var at KUDs punchemaskin ikke lenger fungerte tilfredsstillende (slit og elde), og samtidig hadde de fleste andre sluttet med hullkort og det var derfor vanskelig å få tak i slike kort. I dette tidsrommet fant Finansdepartementet ut at de skulle gå til innkjøp av hullkortmaskiner (som nå var svært billige grunnet lav etterspørsel), og da KUDs maskin sa fullstendig ”takk og farvel” fikk man låne en maskin fra Finansdepartementet (dvs. ”låne” betyr i denne sammenheng at man måtte gå til Finansdepartementet og bruke maskinen der, noe som igjen skyldtes at maskinen neppe kunne karakteriseres som ”bærbar”).

### **Grønne meldinger**

For å administrere endringene i hullkortene (som da igjen var grunnlaget for å kjøre ut korrekte krav) ble det samtidig etablert en ordning med såkalte ”grønne meldinger”. For de som har lett seg gjennom eksempelvis en festepakke så har man sikkert møtt på en slik (grønn og som regel litt tynt papir). De grønne meldingene ble skrevet i 2 eksemplarer hvorav ett ble sendt til punching på hullkort (og også senere ved starten på EDB systemet) og ett eksemplar ble liggende i pakken. Meldingene ble brukt til følgende:

- Registrering av krav ved ny kontrakt
- Korrigering for opphørte kontrakter og utgåtte krav.
- Regulering av festeavgift.
- Midlertidige krav, jf senere omtale av "ZMBET" nedenfor under punkt 3.1.2 "Utløpsår".
- Overføring av festerett med eller uten regulering av avgift.

**IBM** Vi har foreløpig litt vanskelig for å tidfeste dette punktet, men det er klart at da IBM kom med en datamaskin, ble lister og hullkort tatt med fra KUD og man sto som levende reklame i utstillingsvinduet i Dronning Mauds g. og la inn data. Året etter fikk IBM en ny maskin og KUD ble flyttet ned i kjelleren og deretter i enda dypere kjeller. I 1967-68 (litt usikkert tidspunkt) ble maskinen flyttet ut av Oslo.

**Avslutning** Hullkortene ble brukt til et godt stykke ut på 1980 tallet, men uten at vi foreløpig har full oversikt over de eksakte tidspunkt her. Det synes imidlertid klart at Statens datasentral (SDS) foretok databehandlingen på grunnlag av hullkortene inntil SDS selv etablerte et EDB system som ikke var basert på hullkort (dette systemet har vi per i dag ingen kunnskap om). SDS skal ha drevet forvaltningen på dette nye systemet i ca 2 år før Ovf selv etablerte sitt

festesystem i cirka 1987-1989. En annen årsak til at hullkortsystemet ble forlatt var at lånerenten gikk over 10 %, mens hullkortsystemet ikke hadde mulighet til å registrere annet enn max 9,99.

#### **2. 4. Festesystemet - Ovf - 1981-1990**

Starten på festesystemet slik vi til slutt kjenner det i dag startet cirka høsten 1981. KUD fant da ut at hullkortsystemet var utrangert og gammeldags og at man sto i fare for ikke å få brukt systemet i fremtiden. Det skulle imidlertid gå en god del tid før de nye systemene var i full bruk.

Høsten 1981 ble det nedsatt en forprosjektgruppe i SDS med det mandat å skulle se nærmere på det eksisterende datasystem og utrede alternativer for et nytt system. Forprosjektet leverte sin rapport i januar 1982 og konkluderte der med at det burde utvikles et databasesystem for låne- og festesystemet. KUD beslutter å iverksette utviklingsprosjektet i april 1982, men av andre årsaker blir igangsettelsen utsatt til cirka juli 1982. Det blir fastsatt en ferdigstillelsesdato til mai 1983, som senere skal vise seg å bli overskredet betydelig. Utviklingsprosjektet pågår deretter, med visse uforutsette hinder og utsettelse, frem til desember 1983 hvor lånesystemet ble tatt i bruk i KUD. Det ble da installert 2 terminaler. Festesystemet var på dette tidspunkt ikke ferdig.

Det oppstår også underveis en konflikt mellom KUD og SDS fordi SDS` kostnader som blir fakturert KUD, betydelig overstiger det som opprinnelig ble avtalt.

Selv om det nå skjer en god del velger vi å gå frem til 7. november 1985 hvor det blir inngått en ny utviklingsavtale mellom KUD og SDS og som erstatter den gamle fra 1982 (ved dette blir også priskonflikten avsluttet). På dette tidspunkt kommer Ove Killingberg inn gjennom selskapet PDB AS. Forholdet var her at SDS brukte Killingberg som underentreprenør, og etter det vi kan se av avtaledokumentene, den som i hovedsak skulle utvikle systemene.

En liten digresjon er her at KUD i cirka 1986 investerte i tekstbehandlingssystem fra INDATA AS. Selskapet gikk senere konkurs.

Utviklingen av begge systemene (låne- og festesystemet) fortsatte deretter frem til 1986 hvor det ser ut til at begge systemene ble satt i drift på slutten av året. Det er allerede da bemerket at driftsåret 1986 må sees på som et år hvor systemene ikke virket helt som planlagt, blant annet må det rettes opp manuelt i de opplysninger som er lastet inn fra tidligere hullkort og i tillegg er det nå mange andre opplysninger som kommer i tillegg og som skal inn i systemet. Utviklingen av systemene skjedde i denne perioden i tett samarbeid med ktr G, B og F.

Vi kommer nå inn i en mellomperiode hvor det hersker noe usikkerhet med hensyn til hendelsesforløp og tidsangivelser. Vi skal imidlertid presentere i alle fall en mulig versjon av dette.

Etter innføringen av låne- og festesystemet (i drift) ca 1986 mener vi at det i begynnelsen kun var Stokkebekk (jobbet i regnskapskontoret i KUD) som hadde systemet til disposisjon. Av denne årsak fortsatte de grønne meldingene (se omtale tidligere).

Vi tror denne ordningen (i hovedsak) fortsatte frem til begynnelsen av 1990 tallet (muligens litt tidligere), hvorefter festesystemet ble lagt ut som et alminnelig saksbehandlersystem. Tidspunktene er her sammenfallende med den generelle innføringen av datamaskiner for saksbehandlere. Vær dog oppmerksom på at dette ikke nødvendigvis (i alle fall ikke i begynnelsen) innebar at det var 1 datamaskin per saksbehandler, men at det var noen få felles maskiner. Deretter gikk utviklingen gradvis og slik at de enkelte saksbehandlere fikk egne PC`er, og derved også egen tilgang til systemet.

På dette tidspunkt (dvs 1986-1990) forelå festesystemet i hovedsak i den form som vi kjenner og bruker per i dag (layout og enkelte deler av datainnholdet/datafelt er selvsagt blitt videreutviklet gjennom tiden, men det grunnleggende oppsettet er fremdeles det samme).

## **2. 5. Festesystemet – Ovf – 1990 og fram til i dag**

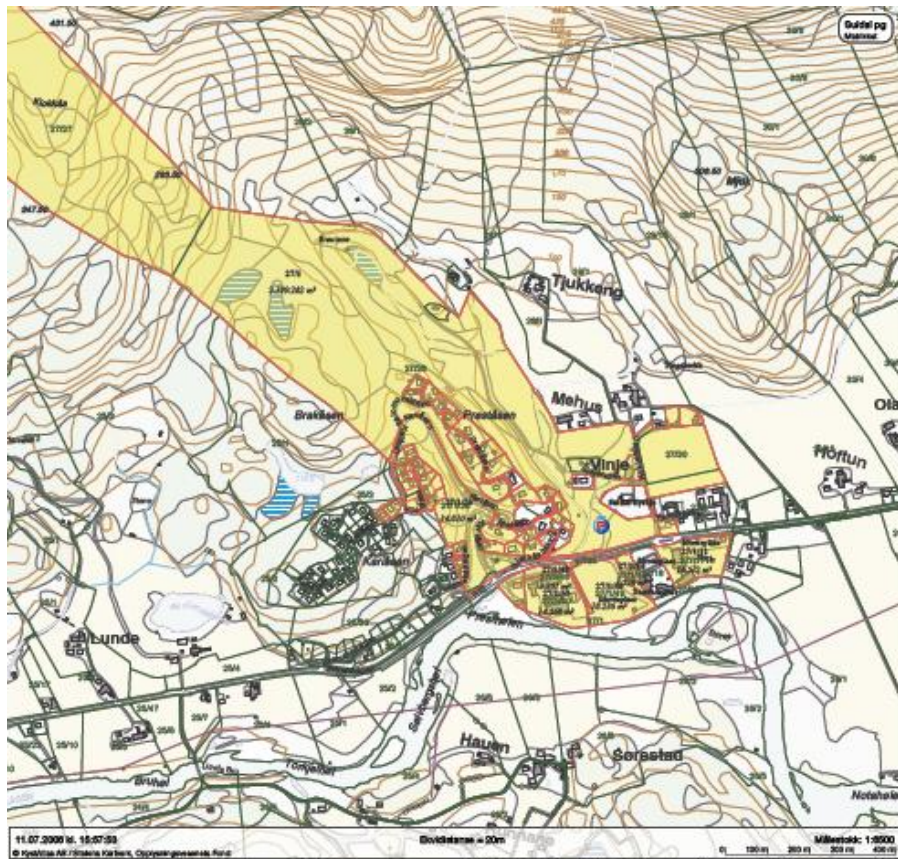
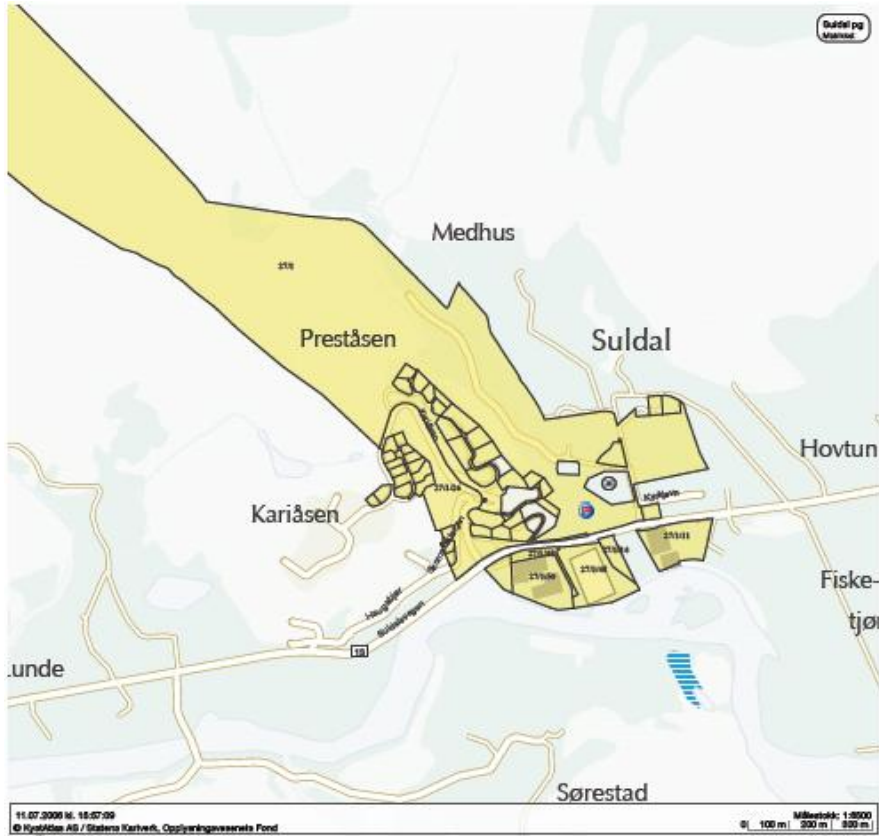
Det er i denne perioden gjort en god del endringer i både layout, datafelt og datainnhold m. m, men dette vil i hovedsak bli bemerket under punkt 3 ”Merknader til data i festesystemet”. Her skal vi kun forsøke å omtale noen av de ”større” begivenhetene i tidsperioden.

I tillegg til at systemet blir gjort tilgjengelig for alle saksbehandlere i Ovf, som allerede bemerket ovenfor, er neste store begivenhet at festesystemet også legges ut til Statskog og deretter senere også Norskog. Det ble her opprettet et prosjekt kalt KUF-DSS (Statskog het på denne tiden Direktoratet for statens skoger, men vi bruker Statskog i fortsettelsen.) OBS prosjektet omfattet mye mer enn kun å legge systemet ut til Statskog). Selve gjennomføringen av direkte kommunikasjon med Statskog kom imidlertid ikke på plass før i 1998 og festesystemet var da også tilgjengelig for Statskog.

Videre tror vi at layouten på systemet ble endret til windows basert et sted mellom 1998-2000.

Atter videre ble festesystemet koblet mot digitalt kartverk på slutten av 2003. Innhold og kartgrunnlag har imidlertid forandret seg vesentlig fra 2003 og frem til i dag.





### 3. Merknader til data i festesystemet

**Innledning** Gjennomganger vil i hovedsak være relatert til kontraktbildet i festesystemet, men vi vil også foreta en litt mindre omtale av eiendomsbildet, herunder spesielt registrerte matrikelnummer for et hovedbruk. Alternativene ”Utbetaling”, ”Forfall”, ”Faktura”, ”Utskrift” og ”Drift” vil ikke bli behandlet i dette notat.

Vi vil forsøke å gjøre gjennomgangen av kontraktbildet systematisk og tar dette derfor helt enkelt fra topp til bunn, dvs begynner øverst og går nedover gjennom alle feltene. Noen felter vil ikke bli omtalt eller kun meget kort omtalt.

#### 3. 1. Merknader til eiendomsbildet

Eiendomsbildet er i hovedsak inndelt i 2 deler. Det øverste er ”hovedbildet” og viser pgnr, pg navn, samt matrikelnummer til hovedbruket.

Helt til høyre er det en link til tilstandsskjema (omtales ikke ytterligere her) samt en link til elektronisk kart. Begge disse linkene er av nyere dato (ref ovenfor mht innføringen av elektroniske kart i Ovf).

**Digitalt kart** Med hensyn til linken til elektronisk kart skal det bemerkes at dette er en link til hovedkartet som skal vise hele forvaltingsenheten. Datastrengen som sendes for at korrekt kart skal vises er pgnr (tidligere var det kommunenr/gnr/bnr til hovedbruket, men dette viste seg noe u hensiktsmessig da definisjonen på hovedbrukets matrikel kunne være enten usikker eller forandres over tid). Siden pgnr brukes som oppkallingsnøkkel er det således svært viktig at pgnr aldri skiftes eller gjenbrukes osv osv på andre eiendommen.

**Historisk** Videre er det i nyere tid (2005) lagt inn en ytterligere informasjon ved at det på historiske forvaltingsenheter (dvs eiendommer hvor det ikke lenger eksisterer noe areal eller bygg eller andre rettigheter osv osv) vil det fremkomme en tekst i rødt ”HISTORISK”. Dette datafelt vedlikeholdes av Ovf-Nett-Kart.

**Faner** Den nederste delen av eiendomsbildet er per i dag inndelt med 8 faner. Fra høyre til venstre er dette følgende:

Eiendom - Gnr/Bnr – Tilsyn – Midler – Merknader – Rapport – Bilder - Tegninger

Eiendom: Her gjentas for det første en god del av de samme opplysninger som i øverste del av eiendomsbildet. I tillegg er det mulig å angi hvem som forvalter hhv skogen og festetomtene. Gjennomgående for disse 2 feltene kan det sies at mht forvalter av skog er det ikke foretatt noen oppdateringer eller vedlikehold av data (står gjennomgående Ovf over alt, selv om det per i dag er Norskog som har oppdraget). Mht forvalter av festetomter m.m synes dette

gjennomgående å være korrekt angitt med de forskjellige Statskogkontorene. Oppdatering av data blir gjort av Ovf-nett-kart i samarbeid med leder av Juss-team og Statskog. Nederst på siden er det ved initialer angitt hhv saksbehandler i Ovf for festekontrakter og forpaktningkontrakter. Etter det vi kjenner er datainnholdet i disse felt korrekte og blir vedlikeholdt. Nok et felt for initialer for saksbehandler for prestebolig er pt planlagt.

Gnr/bnr: Ideelt sett skulle denne oversikten inneholde alle aktive og passive gnr/bnr (herunder også fnr/snr) for den aktuelle forvaltningsenheten, og da også slik at man kunne se forskjellen mellom aktive og passive gnr/bnr (med passive menes her solgte). Dette er dessverre ikke dagens status på datainnholdet. For det første er det mer eller mindre tilfeldig hvor komplett listen er. I de fleste tilfeller er listen IKKE komplett, dvs det mangler flere gnr/bnr. Listen kan/må derfor IKKE brukes som en oversikt over hva Ovf eier innenfor en enhet. For det andre er det ikke mulig å se forskjellen mellom aktive og solgte/passive gnr/bnr (herunder da også eks fnr som senere er omgjort til bnr og hvor bnr igjen er blitt innløst). I slikt tilfelle vil både det gamle fnr og det nye bnr kunne ligge i listen).

### **Hoved- Brukets Matrikkel**

Det som er kvalitetssikret i listen er hovedbrukets matrikkel. Dette fremkommer i listen ved at det i feltet "eiendomskode" er angitt en H. Det er denne kodingen som derved også er bestemmende for hva som oppgis som matrikkel i den øvre del av eiendomsbildet, ref omtale ovenfor. Kvalitetssikring og vedlikehold utføres av Ovf-Nett-Kart. I denne anledning er også adgangen til å foreta endringer blitt begrenset til kun noen få personer i Ovf-Nett-Kart. Disse endringene er foretatt og innført ca 2001-2003. Også før dette tidspunktet var systemet tilsvarende, men H var da ikke kvalitetssikret og kunne være feil angitt. På eiendommer som enten er historiske eller hvor det av andre årsaker ikke har vært mulig å finne hovedbrukets matrikkel er det brukt en feilkoding under gnr/bnr ved at dette er angitt som enten ?/? , 0/0 eller 999/999.

En ytterligere ny funksjon som er lagt inn (ca 2005) er at det ved å markere et matrikelnr i listen vil det i nedenforstående boks bli oppgitt eventuelle avg.nr fra kontraktsbildet som er koblet mot det aktuelle matrikelnr. Man kan deretter dobbeltklikke på avg.nr i boksen for så automatisk å få frem kontraktsbildet for det aktuelle avg.nr.

Tilsyn: Frem til og med 1999 oppnevnte kommunene lokale prestegårdstilsyn per forvaltningsenhet (ikke på rene skogeiendommer o.l.). Ordningen er nå opphevet og ikke lenger i bruk. Datainnholdet ble nok i stor grad vedlikeholdt og brukt så lenge ordningen varte, men er nå kun av historisk interesse.

Midler: Feltet ble frem til 2002 brukt til å registrere utgifter relatert til prestebolig/bygninger per forvaltningsenhet. I 2002 gikk man her over til å føre dette i Agresso. Feltet er således av historisk interesse, men brukes tidvis som en rask sjekk for å eventuelt indikere om det er/ikke er bygg på eiendommen.

**Merknader:** Frem til ca år 2003 ble det i liten/ingen grad registrert opplysninger i dette feltet. Feltet er en fritekst felt (ikke søkbart) og per i dag foreligger det en definisjon av hvilken type opplysninger som skal kunne registreres i feltet, ref brukerveiledning til festesystemet. I hovedsak skal opplysninger som registreres gjelde hele eiendommen, være av viktighet og varighet. Innlagte opplysninger skal videre signeres og dateres. Feltet brukes i dag i noe større utstrekning, i alle fall av enkelte, ref blant annet opplysninger om presteboligens adresse, lokalt navn m.m. Feltet har åpenbart begrensninger og ulemper da det er et fritekstfelt og ikke søkbart. Ideelt sett burde muligens slike eiendomsdata registreres på annen måte som både gjorde dette søkbart samt enklere å vedlikeholde.

**Rapport:** Feltet brukes til å koble opp andre dokumenter m. m til festesystemet. Feltet er frem til ca 2003 bare brukt til å koble opp Ovfs standardrapport ("Rapport") til hver enkelt enhet (disse Rapportene ble utarbeidet ca 1986). Fra og med ca 2003 er det i tillegg koblet til rapportene fra Strukturprosjektet (dog ikke komplett da det er flere rapporter som ikke er skannet og koblet til festesystemet) samt at det er koblet til Eiendomsrapportene fra Ovf-Nett-Kart (her er/blir alle rapporter koblet).

**Bilder:** Feltet er hittil aldri blitt brukt (forprosjekt i 2005).

**Tegninger:** Feltet er hittil aldri blitt brukt.

### **3. 2. Merknader til kontraktbildet**

Kontraktbildet er i hovedsak inndelt i 2 deler, det vil si øverst "hovedbildet" for det gjeldende avg.nr og nederst "mappebildet" med opplysninger om kontrakt, navn/adresse, merknader, reskontro, historikk og midlertidige innbetalinger. Vi vil bruke disse begrepene og følge denne inndelingen. Videre er det slik at dataene i hovedbildet er gjort søkbare, mens dette ikke gjelder feltene i kontraktbildet (en del av dataene vil likevel indirekte være søkbare da de er like som i hovedbildet).

#### **3. 2. 1. "Hovedbildet"**

**Avg.nr** Dette er en to-delt nummerserie som er kjent for de fleste. Første del representerer forvaltningsenheten, dvs eks 001 = Hvaler pg, og siste del representerer kontraktens nummer (kommer tilbake til dette). Til sammen gir det informasjon om hvilken forvaltningsenhet det er og hvilken enkeltkontrakt det gjelder.

**"Forvalt nr"** Forvaltningsnummeret (eller bedre prestegårdsnummer) er som hovedregel tildelt etter geografisk beliggenhet. Man begynte i sin tid lengst øst, dvs Hvaler pg fikk 001, og gikk deretter nordover. Det finnes en del unntak fra hovedregelen, og da særlig når det gjelder rene skogeiendommer, bispeboliger, nye presteboliger og/eller andre nye eiendommer som er blitt kjøpt/makebyttet



m.m. Den geografiske hovedinndelingen består imidlertid fortsatt relativt inntakt.

Merknader:

I all hovedsak er det svært lite å bemerke til forvaltningsnummeret (dvs i denne sammenheng kun første del av nummeret). Systemet blir brukt og fulgt og det er generelt lite feil med dette. Det kan sikkert diskuteres om det er en hensiktsmessig inndeling, men det ligger for så vidt utenfor denne gjennomgang. En liten merknad er at det noen ganger oppstår feil ved at det ikke er noen enhetlig praksis ved opprettelse av nye hovedbruk. Tilfellene er her såpass få at det er vanskelig å generalisere, men vi har sett eksempler på at det f.eks er blitt kjøpt en ny prestebolig eller kjøpt/makebyttet skog, og det er da samtidig opprettet en ny forvaltningsenhet for den nye eiendommen. Problemet har imidlertid vært at den nye presteboligen/skogen ligger nært en allerede eksisterende eiendom og det har over tid blitt saksbehandlet vekselvis på nytt forvaltningsnummer og på forvaltningsnummeret til den nærliggende eiendommen. Dette er trolig ikke noe stort problem.

**Avg.nr** Den siste delen av avg.nr angir den enkelte kontrakt/rettighet m.m, og går i prinsippet fra 0001 tom 9999. Numrene er per i dag inndelt i serier som følgende:

- a. 0001-1000: Festekontrakter, bortfeste av andre arealer, stolpefeste, ledninger, brønner m.v.
- b. 7000 serien: Vassdrag og andre årlige erstatninger
- c. 8000 serien: Salg av nye arealer inkl vegarealer
- d. 9000: Forpaktning
- e. 9001-9010: Jordleie
- f. 9011-9017: Tidligere dyrkningsparseller i skog
- g. 9018-osv: Utleie av rom

Merknader:

**Opprinnelige** 0-1000 serien og 9000-9010 var de opprinnelige seriene som ble brukt fra begynnelsen. De andre seriene er kommet til senere, noe som da allerede indikerer at kontrakter som per i dag hører hjemme i en annen serie likevel kan være registrert under en av de opprinnelige seriene. Det er ellers ikke foretatt noen store/omfattende endringer i allerede tildelte nummer, dvs man kan som hovedregel legge til grunn at en kontrakt har hatt samme nummer hele tiden (et unntak er da selvsagt arbeidet med å dele kontraktene som lå under avg.nr 0001 som tidligere omtalt under punkt 2.1). Likeledes er det flyttet en del jordleiekontrakter fra 0-1000 til 9000-9010, men fremdeles ligger det igjen noen i feil serie.

**Salg** Før 8000 serien kom ble ikke salg av nye arealer registrert i festesystemet.

**Vassdrag** Før 7000 serien kom ble ikke vassdragserstatninger m.m registrert i festesystemet.

**Jakt m.m.** Det er en del jakt og fiske rettigheter som er registrert under 0-1000 serien.

- Prestegård** Det neste feltet ved siden av avg.nr er navnet på prestegården m.m. Navnet gir seg selv ut fra første del av avgiftsnummeret. Det er her ikke foretatt noen endringer i navn på forvaltningsenhetene, men det skjer enkelte ganger at noen bruker et "alternativt" navn på samme eiendom. Dette blir gjerne kalt eiendommens lokalt navn. Lokale navn kan finnes under Merknader, men det finnes også en komplett liste/oversikt i arkivet over slike lokale navn (spør arkivet). Som hovedregel ingen større problemer på dette området.
- Fester** Dette feltet angir navnet på fester, forpakter, jordleier, rettighetshaver, kjøper osv osv. Det finnes en regel om hvordan navn skal legges inn, og da i hovedsak med etternavn først og deretter fornavn. Data i feltet stemmer som regel og det registreres fortløpende endringer når kontrakter m. v blir overført osv. Kan noen ganger være litt kluss mht navnet, eksempelvis når kontrakter blir overført uten at Ovf blir underrettet, samt noen navneendringer på organisasjoner/selskaper som ikke blir registrert.
- Kommune** Dette feltet angir korrekt kommunenummer og kommunenavn for den aktuelle kontrakten. Det er her blitt foretatt fortløpende endringer i forbindelse med at kommuner er sammenslått osv. I dette prosjektet er det også foretatt en gjennomgang i fm oppdatering av matrikkelnummer for hovedbruk i eiendomsbildet. Dataene ser nå ut til å være svært komplette slik at det både er korrekt nummer og navn (dog et unntak hvor eiendommer bevisst er satt med feilkoding eks 0000/000/000 osv i eiendomsbildet, noe som ble gjort for å unngå at ikke eksisterende eiendommer ble fremvist på digitalt kart).
- Gnr/bnr/fnr** Feltet angir matrikkelnummeret for den aktuelle kontrakten. Opprinnelig ble matrikkelnummeret mest sannsynlig kun innført med det samme matrikkelnummeret som for hovedbruket, men det er senere foretatt korrigeringer slik at eks fnr eller annet bnr er lagt inn. Dette var imidlertid i lang tid ikke komplett, slik at det mange kontrakter fremdeles sto med hovedbrukets matrikkelnummer. Per vår 2006 er det imidlertid foretatt en vask av data mellom festesystemet, Pro-Arc og grunnboken slik at andelen avg.nr uten spesifikt matrikkelnummer sank fra ca 60 % med mangler, til nå ca under 10 % (trolig også mindre enn 5 %) med mangler. Ut fra den totale kontraktsmengden til Ovf må dette absolutt anses som et svært tilfredsstillende resultat.
- Gnr/bnr/Prg** Ved siden av feltet for matrikkelnummer for kontrakten er det i tillegg et opplysningsfelt som angir matrikkelnummeret for hovedbruket. Etter foretatt kvalitetsheving av matrikkelnummer for hovedbruk så skal data i dette feltet være korrekte.

### 3. 2. 2. Kontraktsbildet

- Kommune** Det første feltet i kontraktsbildet er kommunenummer. Det kan her i stor grad vises til det som er sagt ovenfor vedrørende kommunenummer i hovedbildet. Dog slik at det ikke er noen kobling mellom opplysningene i hovedbildet og det enkelte kontraktsbilde. Dette innebærer at selv om kommunenummer er blitt oppdatert for hovedbruket så vil dette ikke automatisk medføre noen

korreksjon for det enkelte kontraktsbilde. Det er kun i noen få tilfeller at en forvaltningsenhet strekker seg over eks 2 kommuner og hvor det således er en risiko for at hovedbruket skal ha et annet kommunenummer enn en enkelt kontrakt.

**Gnr/bnr/  
fnr/seksjnr**

Etter kommunenr kommer det 4 felt som angir det resterende matrikkelnummer for kontrakten.

Som også nevnt tidligere er det sannsynlig at det opprinnelig kun ble lagt inn matrikelnr for hovedbruket og at dette enkeltvis er blitt korrigert senere. Det vises også til foretatt vask av data som har hevet kvaliteten vesentlig på dette punkt. Det skal også samtidig nevnes at det er en god del kontrakter, eks forpaktning og jordleie, som ikke innebærer noen fradeling, og derved eget matrikelnr, og som derved er korrekt angitt med hovedbrukets matrikelnummer.

*Innløsning*

Ved innløsning av festekontrakter var praksis opprinnelig slik at kontrakten som regel hadde matrikelnr for hovedbruket og det ble ikke foretatt noen form for korrigering, verken for gammelt fnr eller for nytt bnr. Kontrakten ble kun anmerket som innløst. Til samme tid var det også en alternativ variant hvoretter det ble korrigert for korrekt matrikelnummer for kontrakten, dvs som regel ved å legge inn fnr, men det nye bnr ble ikke anmerket noe sted (heller ikke i merknadsfeltet.) (Se eks 001-0048).

Etter dette ble det innført en rutine slik at nytt gnr/bnr ikke ble korrigert i feltet, men lagt inn som merknad, samt at det i varierende grad ble lagt inn gammelt fnr i selve feltet. Dette innebærer at det matrikelnr som da fremdeles står i feltet er "intetsigende" da det ikke lenger eksisterer. Denne metoden ble benyttet til et godt stykke inn på 1990 tallet (ca 1998?). (Se eks 001-0064).

Det er nå innført en annen rutine på dette punkt slik at nytt gnr/bnr blir korrigert i feltet, mens det gamle gnr/bnr/fnr blir lagt inn i merknadsfeltet. Rutinen er da trolig innført fra ca 1998 og frem til dags dato.

**Merknader**

Det vises her til omtale ovenfor i forbindelse med innløsning. Det synes ikke å ha vært noen fast praksis med å legge inn annen informasjon i dette feltet. Det kan rent sporadisk forekomme andre typer opplysninger, men de danner ikke noe fast mønster.

**Formål/**

Feltet skal brukes til å si noe om typen kontrakt (er også en informasjon til

**Formålkode**

fester om hva det betales for da feltet blir med i fakturaene).

**Fakturatekst**

Opprinnelig sto det ingenting i dette feltet, men det er blitt lagt inn etter hvert av enkeltpersoner og i den løpende saksbehandling. Det har vært noen "dugnader" for å legge inn slik info, eks ifm deling av avg.nr 0001 som omtalt tidligere. Per i dag står det data i dette feltet for ganske mange kontrakter og kvaliteten er nok gjennomgående ganske god, dvs informasjonen stemmer med faktisk formål. I tillegg kan det en del ganger være satt inn litt annen informasjon som egentlig ligger utenfor formålet, men som har vært ønskelig

fra fester for å skape identifikasjon om hva fakturaen gjelder (eks kan gnr/bnr/fnr eller adresse være lagt inn). Imidlertid var det en svakhet ved dette feltet ved at det var fritekst. Fritekst er i seg selv søkbart i festesystemet, men da det ikke fantes non enhetlig instruks eller metode for hvilke ord/begreper som skulle brukes medførte dette uttallige varianter i skrivemåte osv for ganske like utnyttelsesformål. Et eksempel kan være festekontrakter til hytter hvor noen da skrev "Fritidsformål", mens andre skrev "Hytte", "Fritidseiendom", "Naust" osv osv Likeledes ble det da også for andre grupper av kontrakter. I realiteten medførte dette at feltet vanskelig kunne brukes til å søke ut større grupper av kontrakter for å se antallet, inntekt og utvikling over tid. I 2005 ble det derfor foretatt en endring hvor det tidligere formålsfeltet nå heter "Fakturatekst" og fremdeles er et fritekstfelt, mens "Formål" nå er standardisert til valg av forhåndsbestemte grupper som derved gjør disse enkelt søkbare. I tillegg ble det våren 2006 foretatt en større "vask" av data for å legge inn forhåndsbestemte formål.

### **Areal**

Opprinnelig ble det ikke lagt inn noen informasjon i dette feltet. Data er blitt lagt inn etter hvert og i forbindelse med løpende saksbehandling, og dersom informasjonen da har vært tilgjengelig. Når det er lagt inn slik informasjon er det svært ulikt hva som er kilden til dataene, det kan være alt fra den opprinnelige festekontrakten, et senere målebrev, EDR osv osv. Dersom det først er data i feltet så er det trolig at kvaliteten er tålelig god. Man skal her også være oppmerksom på at så lenge grønne meldinger ble brukt (jf tidligere omtale) hadde ikke disse noe felt for areal dvs eksempelvis dersom det ble foretatt en arealreduksjon på en kontrakt og derved korrigerings av avgift ved grønn melding, var det kun avgiften som ble registrert. Arealreduksjonen ble registrert på kortet i barnevogna. Det nye arealet vil også fremgå manuelt ved tillegg til kontrakten). Grønne meldinger ble brukt både ved tidligere hullkort (og da uansett ikke av særlig betydning da hullkortene uansett ikke registrerte areal) og også senere ved etableringen av festesystemet (som hadde slikt felt/mulighet, men som derved ikke ble oppdatert ved de grønne meldingene).

### **Inngått**

#### **dato**

Data ble her lagt inn fra hullkort samt over tid lagt inn for de aller fleste. Feltet anses derfor å være rimelig korrekt.

#### **Regulerings- år**

Data ble lagt inn fra hullkort og da trolig tilnærmet helt korrekt. Det har videre hele tiden vært rutine for at nytt reguleringsår ble lagt inn ved saksbehandling av reguleringsaker.

Det kan ha blitt noen feil mht avg.nr 0001 (flere kontrakter på samme avg.nr og som ikke var blitt delt). Regelen er/var at det nærmeste reguleringsåret skulle settes inn når man så på alle kontraktene under ett, men dette ble ikke alltid fulgt opp helt korrekt.

Vi har også noen andre litt mer tvilsomme varianter:

- a) (gjelder særlig Hemnes pg) eks inngått 1925 med 25 års reg intervall, samt foretatt regulering i 1950 og senere overført i 1952. Det har da ofte skjedd at det i 1952 (i dette eksempelet) ble satt 10 års reg intervall til neste reguleringsår 1962, og deretter ved eks overføring i 1954 ble satt nytt



reguleringsår til 1964. Det har altså blitt "klusset" med både intervallet og tidspunktet som det skal regnes fra.

- b) Kan ellers være bommet en del ved å sette neste reguleringsår i forhold til tidspunktet for en overføring.
- c) Kan være bommet en del ved å sette neste reguleringsår i forhold til det faktiske tidspunkt for regulering.

OBS: Man bør være særlig oppmerksom på at reguleringsåret ikke nødvendigvis er spesielt samkjørt med utløpsåret, dvs neste reguleringsår kan være satt etter utløpsåret, eks kontrakt utløper 2009 mens reguleringsår er satt til 2010. Det er nok noen av disse. Regelen skal være at reg år i siste omgang settes likt med utløpsår (selvsagt!).

### *Innløsning*

Ved innløsning er regelen/rutinen nå at reg år skal settes til "3000". Her er det noen forglemmelser. Vær også oppmerksom på at fra tidligere var rutinen at reg år skulle settes til "2000" (man trodde dette var langt nok frem i tid). Historikken bak dette skal være at Jacobsen i sin tid med kartoteket i barnevognen på 1960 tallet, satte inn "2000" der han ikke kjente til utløpsåret.

Når det gjelder data for reguleringsår, er det en del feil som senker kvaliteten, og da særlig i kombinasjonen med utløpsår. For eksempel kan vi nevne at vi per 08.02.02 tok ut en reguleringsliste for forpaktere og hvor vi ba om de avg.nr som fremdeles hadde reguleringsår 1999 eller tidligere. Vi fikk da treff på til sammen 119 kontrakter. Det samme søket for festere ga til sammen 114 treff. I teorien, og dersom man ukritisk stolte på statistikken, så skulle dette innebære at Ovf til sammen har 233 kontrakter som skulle vært regulert i 1999 eller tidligere, men som fremdeles ikke er blitt behandlet. Her er det imidlertid, og heldigvis for Ovf, store feilkilder i datagrunnlaget som nettopp medfører slik uriktig statistikk. Vi har påbegynt en liten gjennomgang for å lete etter gjennomgående feil og kan da nevne følgende:

- a) I en del tilfeller er reg år og utløpsår satt til "0" og "0" (noe som i seg selv ikke er i samsvar med rutinen, men vi lar dette ligge). I slike tilfeller blir disse avg.nr automatisk med i statistikken dersom man foretar et søk for mer enn ett spesifikt år.
- b) I noen tilfeller er det også (av ulike årsaker) satt inn sperre ("S") på ett eller annet tidspunkt. Så synes dette å ha blitt "glemt" eller ikke fulgt opp, og det blir da over tid ei heller noen endringer mht reguleringsår osv osv.

Når det gjelder reguleringsår kan man i dag ganske enkelt søke og kjøre ut lister over kontrakter som skal reguleres eks i inneværende år. Slik var det ikke tidligere, dvs ca før 1990. Her skal det nevnes at Birgit Knutsen i mange år manuelt gikk gjennom kortene i barnevognen for å notere og lage manuell liste over hvilke kontrakter som nå skulle reguleres, dvs hvert år et utvalg på rundt 500 kontrakter. På denne tiden satt også departementet selv og regulerte kontraktene.

### **Utløpsår**

Opprinnelig ble utløpsåret satt til 2000 av Jacobsen, jf tidligere omtale, eller noen ganger alternativt ble det ikke satt inn noe som helst (tomt felt). Data er blitt korrigert gjennom løpende saksbehandling og i vekslende utstrekning. En annen eldre variant kom i forbindelse med de grønne meldingene som er omtalt

tidligere. Det som da skjedde var at Stokkebekk (i departementets regnskapskontor) mottok en grønn melding for registrering, og denne inneholdt kun avg.nr, gammel avgift, ny avgift, forfall og neste reguleringsår. Stokkebekk satte da utløpsår lik neste reguleringsår dersom ikke utløpsår allerede var satt inn. I dag er rutinen at utløpsår skal legges inn/korrigeres når man først er inne i bildet av andre årsaker, og systemet skal nekte registrering dersom dette feltet ikke er fylt ut.

### *Grønn melding*

En liten digresjon her er at grønn melding tidligere også ble brukt ved overføring av kontrakter, og Ovf la da ut for gebyr til sorenskriveren i fm tinglysning av overføringen som ble utført og kontrollert fra Ovf (i dag er rutinen for dette annerledes). Gebyret som Ovf derved forskutterte ble innkrevet sammen med avgiften neste forfall og derav oppsto "ZMBET" i merknadsbildet som var den midlertidige avgiften som gjaldt det ene året hvor avgiften var tillagt gebyret.

### **Avg.art**

Antallet avgiftsarter har formert seg gjennom tidene. Kartoteket/systemet i barnevognen inneholdt 7 arter. Særlig etter innføringen av festesystemet har antallet avg.arter steget vesentlig og frem til i dag hvor det er til sammen 59 forskjellige arter. Situasjonen per i dag er nok å anse som noe uoversiktlig og det bør eventuelt vurderes å redusere antallet.

### **Neste forfalls**

#### **Dato**

Dette feltet er av nyere dato (vanskelig å tidfeste eksakt, men trolig rundt år 2000). Feltet angir rett og slett dato for neste forfall av avgift/leie. For de aller fleste kontrakter sier dette seg egentlig selv da de ligger på standard forfall 01.04 hvert år, men for noen kontrakter er det avvik og eventuelt delt opp i flere forfall per år.

Tidligere var ordningen at det var to felt hvor man kunne angi forfallsdato, dvs dersom kontrakten kun hadde 1 forfall fylte man kun ut det ene feltet, mens på kontrakter hvor årlig leie var delt i 2, fylte man inn begge feltene.

Opprinnelsen til det hele var at tidligere var det også festekontrakter som hadde flere forfall per år, men dette avvirket Ovf slik at det til slutt ble standard forfall 01.04 hvert år (innført 1994). I denne anledning ble festekontrakter med krav med forfall 01.10 flyttet frem 6 mnd, slik at det ikke ble betalt festeavgift i 1994. Krav med forfall 01.01 ble flyttet frem 3 mnd, mens krav med forfall 01.07 ble flyttet tilbake 3 mnd. Dette året ble det for kontrakter med forfall 01.07 bare beregnet  $\frac{3}{4}$  festeavgift slik at perioden det betales for også ble flyttet 3 mnd tilbake i forhold til opprinnelig periode. Forfallsdatoene går frem av reskontroen for hver kontrakt.

I dag er ordningen med neste forfall knyttet direkte til angivelsen av antall forfall som omtales nedenfor. Neste forfall blir da automatisk generert ut fra hvilket alternativ man velger mht antall forfall.

### **Antall Forfall**

Feltet er av helt ny dato, jf ovenfor, og man kan velge å dele opp den årlige leie i inntil 12 forfall (dvs faktura hver mnd). Ordningen er i prinsippet åpen for alle

typer kontrakter, men i praksis benyttes den ikke ved festekontrakter hvor man som hovedregel holder fast ved kun 1 forfall. Videre er det i praksis ved forpaktning en oppdeling i 2 forfall. De øvrige alternativene brukes i hovedsak ved utleie av bolig/bygg.

**Avgift per**

**År** Feltet sier seg selv og har eksistert hele tiden.

**Markedspris** Feltet er av nyere dato og foranlediget av tomtefesteloven av 1996. Slik feltet blir brukt så skal det vise forskjellen mellom den lavere festeavgift som kreves inn pga prisbegrensninger og den festeavgift som Ovf ihht kontrakt i realiteten skulle kunne kreve dersom prisbegrensninger blir opphevet. I dagens situasjon mht tomtefeste og tomtefestelov brukes feltet i svært liten grad.

**Sperre** Feltet har vært med fra begynnelsen av festesystemet og har alltid gitt 2 muligheter (dvs bortsett fra normalsituasjonen hvor det ikke står noe). Stor "O" skal settes inn i feltet dersom kontrakten er opphørt. Stor "S" skal settes inn dersom en saksbehandler midlertidig ønsker å stanse faktureringen av forskjellige årsaker. Bruken av "S" forutsetter at man følger opp saken slik at den blir løst innen rimelig tid og sperren deretter fjernet. Dette har imidlertid i praksis glidd noe ut og vi har i dag en situasjon hvor det er en god del kontrakter som står med "S" over flere år.

**Inkasso** Feltet er av nyere dato og i praksis under hensyn til gjeldende inkassolovgivning hvoretter det er begrensninger i tvangsfølgning ovenfor kommunale, fylkeskommunale og statlige instanser. Disse subjektene har som regel "nei" i dette feltet. Øvrige kontrakter skal som hovedregel ha "ja".

**Fakt.kode** Feltet blir automatisk generert ut fra hvilken type faktura/krav som er sendt ut sist (eks. dersom siste utsendelse er en vanlig faktura vil dette fremgå ved FA, eller dersom det siste er en purring vil det stå PU osv osv).

**Faktura**

**Dato** Feltet genereres automatisk og angir dato for sist utsendte faktura.

**Purring** Feltet har i praksis liten betydning da både private og kommunale, fylkeskommunale og statlige rettssubjekter vil motta purring ved manglende betaling. I hovedregel vil således dette feltet alltid være fylt inn med "Ja".

**Endrings-  
Kode**

Feltet må fylles inn når en saksbehandler foretar endringer i selve kontraktbildet. Det er da typen endring i kontraktbildet som skal være avgjørende for hvilken endringskode man setter inn (dvs eksempelvis dersom kontrakten innløses skal saksbehandler sette kode IN, dersom den opphøres skal det kodes OP osv osv).

**Endrings-  
Dato**

Feltet henger sammen med endringskoden og genereres automatisk ved å angi dato for sist foretatte endring.

**Sign** Feltet henger også sammen med endringskoden og angir initialene til den saksbehandler som har foretatt den siste endringer (dvs den angir automatisk initialene til den saksbehandler som er pålogget).

Historikken for endringskoder, dato og sign blir nå logget under fanen historikk.

### 3. 2. 3. Navn og adresse bildet

Bildet viser navn og adresse til den aktive kontraktsparten.

Til høyre i bildet er det mulig å velge visning av historikk, dvs tidligere festere, eventuelle medfestere og innkrevningsadresse i de tilfeller faktura skal sendes til annen adresse enn festers oppgitte adresse.

I nyere tid er det lagt til felt for endringsdato og signatur. Ytterligere er det foretatt kobling mot automatisk oppslag i telefonkatalogen og brønnøysundregistrene.

### 3. 2. 4. Merknadsbildet

Dette er et fritekstfelt.

Opprinnelig ble feltet brukt til å registrere overføringer med navn på hvem kontrakten ble overført fra (navnet på nye fester fremgikk jo av kontraktbildet) samt å registrere avgiftsreguleringer med angivelse av gammel avgift og det år regulering faktisk ble foretatt (ny avgift fremgikk jo av kontraktbildet).

I dag er dette ikke lenger nødvendig da endring av fester/leietaker ved overføringer osv automatisk blir logget i navn/adresse bildet, samt at endringer i avgift ved regulering automatisk blir logget under fanen historikk.

Arealreduksjoner eller utvidelser ble også tidligere registrert i dette feltet. I dag blir dette logget automatisk i historikk.

Videre er feltet både før og i dag benyttet til en del andre kommentarer omkring kontraktsforholdet, og som da ikke passer inn i andre felt eller ikke er egnet i andre felt. Det kan også til tider være noen mer ”personlige” merknader omkring fester eller tomt osv.

### 3. 2. 5. Reskontro

Bildet viser historikk med hensyn til utsendte fakturaer og innbetalinger (herunder da eventuelt også manglende betalinger).

Historikken går ikke lenger tilbake enn til 1993.

Av nyere dato er funksjonen overføring til Excel.

### 3. 2. 6. Historikk

Feltet er allerede omtalt ovenfor i forskjellige anledninger, men det viser i all hovedsak historikken på foretatte endringer i kontraktsbildet.

### 3. 2. 7. Midlertidig betaling

Tidligere sendte departementet overføringer direkte til sorenskriveren for tinglysning. I den anledning ble det lagt ut for tinglysning på vegne av fester, dette ble krevet inn igjen fra fester ved neste forfall og beløpet ble registrert på midlertidig betaling med korrekt forfall. Her kunne det også legges inn etterbetaling for flere år.

I dag er det svært liten bruk av feltet da Ovf blant annet ikke lenger tinglyser for fester. Ved eventuell bruk i dag er hovedregelen at man kontakter Unni Øgård.

## **3. 3. Merknader til de andre bildene i festesystemet**

Alternativer ”Utbetalinger” kommer vi ikke nærmere inn på her.

Neste valg ”Faktura” brukes i noen grad til å generere fakturaer, men dette kan nå også gjøres enkeltvis rett fra reskontroen i det enkelte kontraktsbildet. For øvrig kommenteres ikke dette bildet.

Bildet ”Utskrift”:

Her finnes forskjellige standard alternativer for spørringer og rapporteringer fra festesystemet. Antallet muligheter har økt med årene, men en viktig sak var når man fikk mulighet til å kjøre ut automatiske reguleringslister.

Nederst på listen finnes alternativet ”eksporter til Excel” som i realiteten inneholder et komplett spørreprogram hvor man selv kan sette sammen forskjellige spørringer og deretter bringe resultatene over i Excel.

Ut over dette kommenteres ikke bildet ”Utskrift”.

Bildene ”Drift”, ”Avslutt” og ”Innstillinger” kommenteres ikke.

## **4. Avslutning**

Arbeidet med denne historikken har nå pågått i mer enn 3 år, i all vesentlighet som spontan arbeid hver sommer. Arbeidet har uttallige ganger måttet utsettes pga andre presserende arbeidsoppgaver og har lidt litt under dette. Arbeidet har vært en utholdenhetsprøve og ikke til alle tider like gledesfylt. Vi beklager dersom fremstillingen kan bære preg av dette enkelte steder (muligens særlig mot slutten).

Ellers vil vi herved gratulere de som har kommet frem til denne avslutning (forutsatt at man har lest fra begynnelsen og ikke jukset).

Vi tror nå at tiden er inne for å avslutte for denne gang og heller la historikken ligge litt (noen år?) for derved på nytt gyve løs med både oppdateringer og eventuelt ny lyst til å skrive mer på enkelte punkter hvor det i dag er noe sparsomt. På grunn av tidsperspektivet har det også skjedd en del endringer underveis i festesystemet. Vi håper vi har fått med oss alle korreksjoner på grunn av dette, men noen feil kan det selvsagt være.

Arbeidet ble påbegynt i Stortorvet 10 og avsluttes nå i Rådhusg. 1-3. Fast har dog vært gruppens medlemmer, nemlig Unni Øgård og Lars Baklund.

Vi takker for oss for denne gang og kommer sannsynligvis ikke til å lese korrektur og beklager derfor eventuelle skrivefeil.

Oslo, 12. juli 2006

Unni Øgård og Lars Baklund