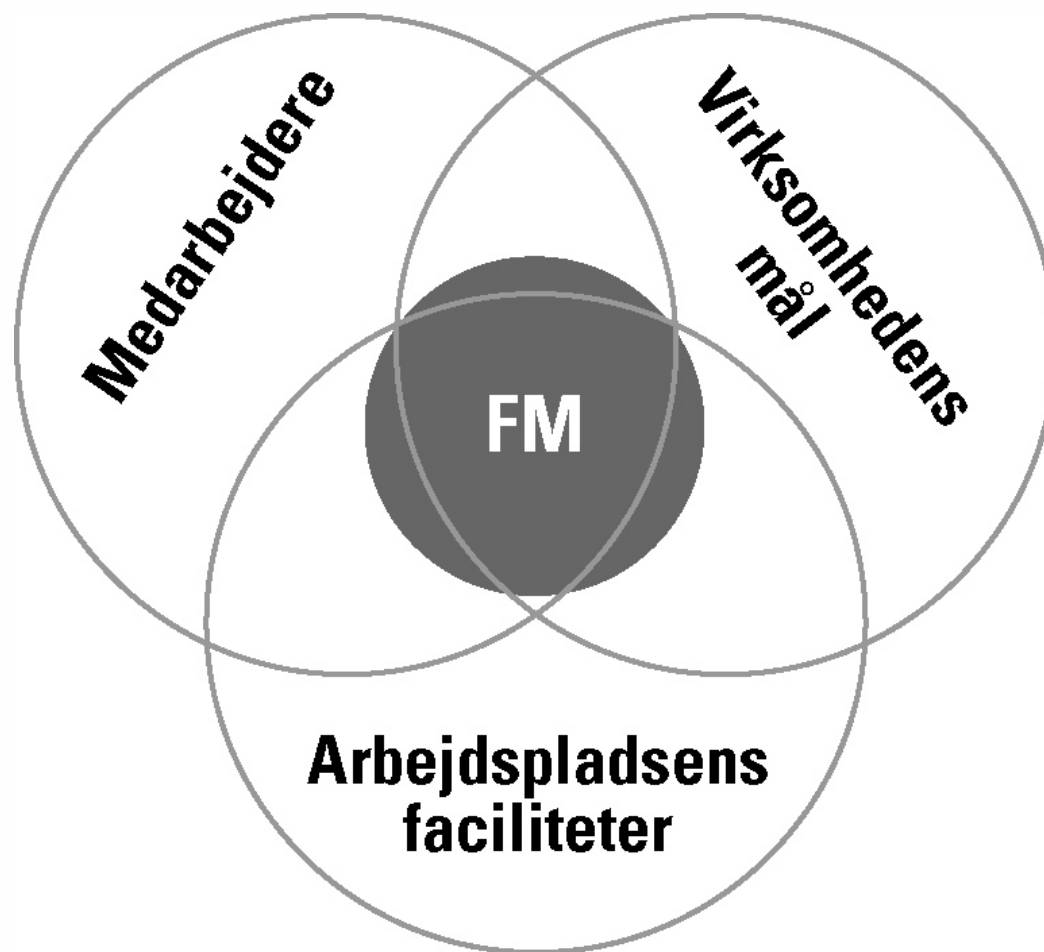


Dansk Facilities Management netværk

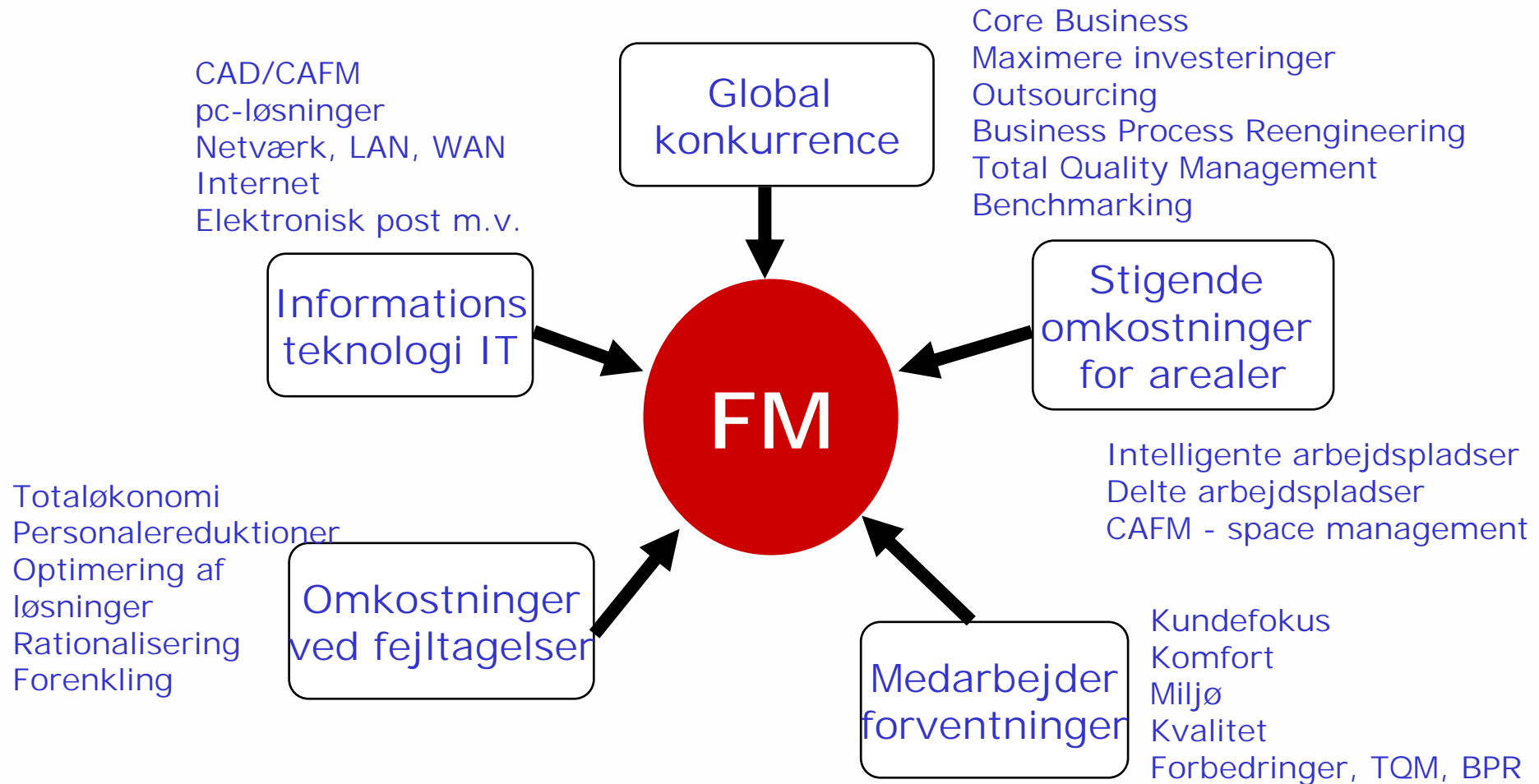
Præsentation

Facilities Management - hvad er det?

- **Facilities Management understøtter kerneforretningen**
- Med Facilities Management varetages alle sekundære funktioner i en virksomhed – funktioner som bygningsdrift, IT, postomdeling, kantine og lignende.
 - Disse funktioner skal varetages ud fra et helhedssyn og Facilities Management er en ledelsesdisciplin til at styre alle de funktioner, der først bemærkes, når de ikke fungerer.
- Facilities Management understøtter rammerne om medarbejdernes primære opgaver og giver dermed medarbejderne de bedst mulige betingelser for at udføre det daglige arbejde.
 - Med Facilities Management synliggøres, hvilke processer der kan optimeres, og hvordan det gøres bedst muligt.
- Facilities Management er situationsbestemt og giver den nødvendige fleksibilitet, så virksomheden altid er på forkant med udviklingen.
 - Det gælder uanset, om der skal optimeres i ydelser, antal kvadratmeter eller udviklingen går i den anden retning og fordrer udbygning af personalegoder, etablering af hjemmearbejdspladser, nye mødefaciliteter eller en café til medarbejderne.



Faktorer der stimulerer Facilities Management - Baggrunden for FM som arbejdsområde



FM definitioner

Facilities Management er organisering og forvaltning af de fysiske rammer for en virksomhed

Integration af organisation og mennesker, bygninger og arbejdsmiljø samt informations-teknologi

DFM 1995

Facility management is a profession that encompasses multiple disciplines to ensure functionality of the built environment by integrating people, place, process and technology

IFMA

FM is the integration of processes within an organization to maintain and develop the agreed services which supports and improve the effectiveness of the primary activities

CEN/Dansk Standard, dec. 2005

Facilities management - "the process by which an organization delivers and sustains support services in a quality environment to meet strategic needs."

Centre for Facilities Management

Facilities Management som ledelsesdisciplin

- Ved at anvende Facilities Management som en ledelsesdisciplin sikres den nødvendige opmærksomhed på området.
 - Det giver fokus på alle de faktorer, der påvirker det daglige arbejde. Faktorer som støtter optimalt op om kerneforretningen, og som er integreret i de økonomiske og strategiske forhold, der er gældende i virksomheden.
 - Facilities Management sikrer en systematik, der har effekt for den enkelte virksomhed og dens bundlinje.
 - Det er paraplyen over en række discipliner i virksomheden, der kan omfatte forhold som for eksempel vedligehold af bygninger, drift af IT- og televærktøjer og kantinedrift.
 - Facilities Management har gennem mange år været en anerkendt ledelsesfunktion uden for Danmarks grænser.
 - Resultaterne, der er opnået med Facilities Management, har ganske naturligt bidraget til stadigt stigende fokus på området – også i Danmark.
-

DFM - hvem er vi?

Netværkets formål er udvikling og udveksling

- Formålet for Dansk Facilities Management - netværk er at udvikle fagområdet, at udbrede og udveksle viden om Facilities Management, at fremme samspillet mellem praksis, uddannelse og forskning og at være bindeled til den internationale udvikling på området.
- Netværket sikrer og forstærker fokus på de mange tiltag, der er på området både i Danmark og i udlandet.
- Omgivelsernes påvirkning af virksomhedernes kerneforretning er stor, og det kræver indsigt, forståelse og erfaring at udnytte Facilities Management som en ledelsesfunktion.

Mange brancher repræsenteret

- Dansk Facilities Management - netværk blev etableret i 1991 og har i dag 130 medlemmer.
- Medlemmerne er spredt ud over hele Danmark og er i vidt forskellige virksomheder og brancher – fra facilities managers i private virksomheder, entreprenør-virksomheder, rådgivere og leverandører til offentlige virksomheder og institutioner.
- Denne brede sammensætning af medlemmerne giver god mulighed for at etablere netværk i netværket, hvor der udveksles erfaringer og diskuteres konkrete problemstillinger – se den komplette medlemsliste på **www.dfm-net.dk**

Aktiviteter hele året

- I løbet af året afholdes en række møder og konferencer – ofte i samarbejde med andre faglige netværk.
- Møderne beskæftiger sig med alt fra kontorindretning til juridiske forhold ved outsourcing.
- Derudover bruger medlemmerne hjemmesiden aktivt. Her er der adgang til artikler og nøgletal, der kan bruges i arbejdet med Facilities Management.
- Hvert år samles medlemmerne desuden til en stor to-dages konference, hvor der sættes perspektiv på Facilities Management af oplægsholdere fra ind- og udland.

DFM



Håndbog i Facilities
Management

Per Anker Jensen

Udgivet i 2001

Arbejdsrummet

Karen Mosbech

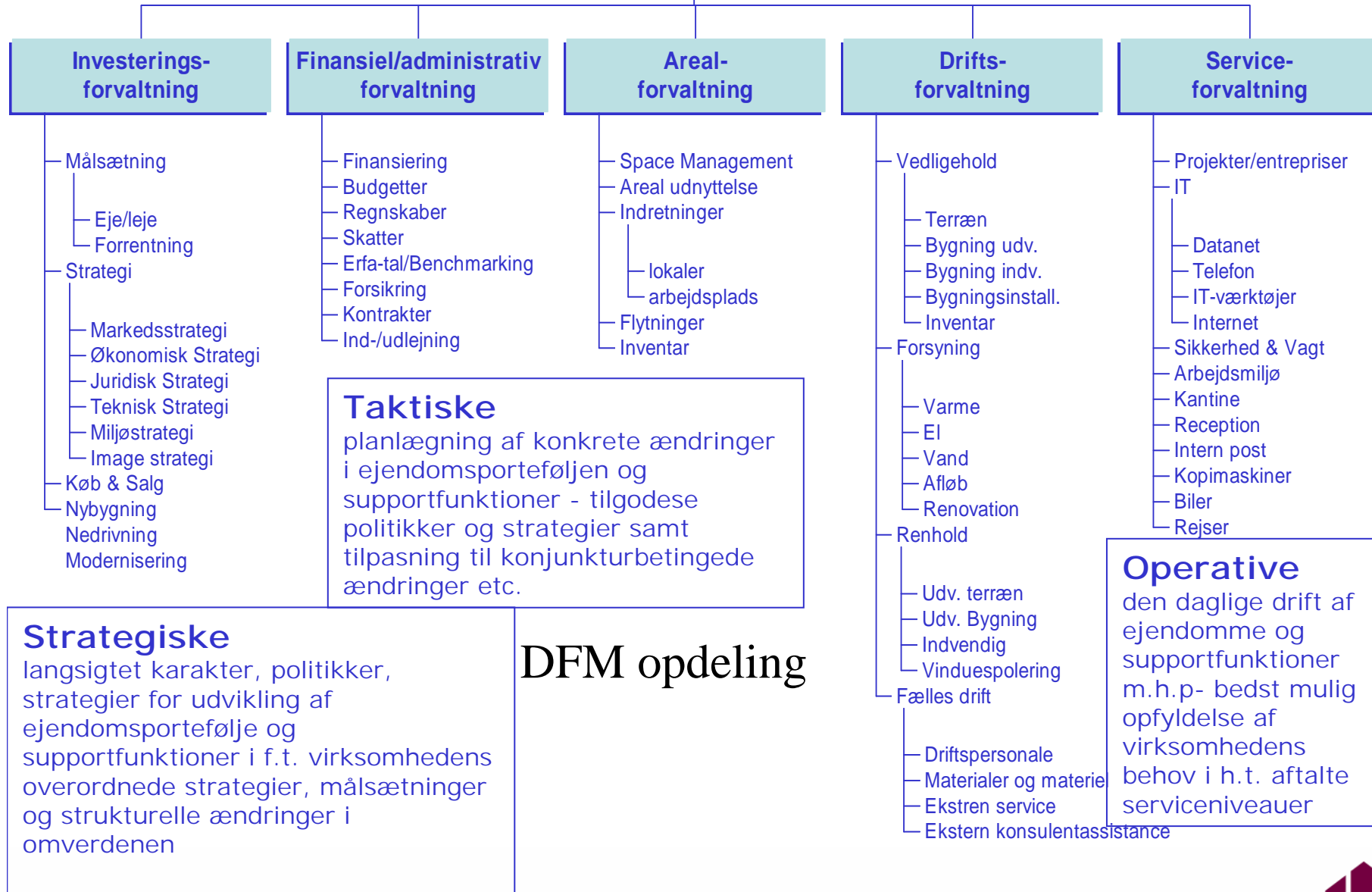
Udgivet i 2003



Håndbog i Facilities Management - Indhold :

- **Indledning**
- **Introduktion til FM**
Definition af FM - Baggrunden for FM som arbejdsområde - Udviklingen af FM som fagområde - Karakteristiske FM-værktøjer - Markedet for FM - FM-forhold af særlig betydning i Danmark
- **Ledelse og organisation**
FM og virksomhedens organisation - Outsourcing - Kvalitetsstyring af serviceydelser - Kvalifikationer og udvikling i FM-funktionen
- **Økonomistyring**
FM i virksomhedens samlede økonomistyring - Intern husleje - Økonomistyring i FM-funktionen - Benchmarking og nøgletal
- **Strategisk planlægning**
Ejendomsstrategier - Tilpasning af ejendomsporteføljen til organisationen - Investeringsanalyser og totaløkonomi - Bygherrefunktionen - Vedligeholdelsesstrategier - Anlægs- og vedligeholdelsesplanlægning - Bygningsvurdering og klassificering - Risikostyring.
- **Space Management**
Arealer - Tilpasning mellem de fysiske rammer og organisationen - Arbejdspladsindretning
- **Ejendomsdrift**
Vedligehold - Forsyning - Renhold - Fælles drift - Faste ejendomsudgifter.
- **Services**
Vagt og security - Reception og omstilling - Postservice - Data-infrastruktur - Kantine - Andre services.
- **IT og kommunikationsteknologi**
IT som FM-arbejdsområde - IT-baserede FM-værktøjer - Intelligente bygninger
- **Miljø og arbejdsmiljø**
Byggeri og miljø - Miljø- og energiledelse - Indeklima - Arbejdsmiljø og skærmarbejde
- **FM i Danmark og internationalt**
FM i Danmark - FM internationalt - FM i fremtiden
- **Ordforklaringer**
- **Stikordsregister**

Facilities Management



DFM opdeling

Matrix over FM opgaver

	Direktion og topledelse	Ledelses opgaver	Projekt opgaver
Strategisk	<ul style="list-style-type: none"> •Mission •Forretningsplan •Økonomisk strategi 	<ul style="list-style-type: none"> •Investeringsanalyse •Ejendomsbeslutninger •Lokale strategi •Rammeplaner •Arbejdsplads- og it-strategi 	<ul style="list-style-type: none"> •Strategiske studier •Ejendomsanvendelse •Virksomheds standarder •FM operationel struktur •Virksomhedsresuméer (til ledelsen)
Taktisk	<ul style="list-style-type: none"> •Virksomhedsstruktur •Indkøbs politik 	<ul style="list-style-type: none"> •Beskrive standarder •Udviklingsplaner •Ressourceoptimering •Budget •Kontrol af database 	<ul style="list-style-type: none"> •Guideline dokumenter •Projektprogrammering •FM Job beskrivelse •Prototype Budgetter •Database struktur
Operationel	<ul style="list-style-type: none"> •Definere serviceniveau •Kvalitetskontrol 	<ul style="list-style-type: none"> •Arealfordeling •Anlægsarbejder •Implementeringsprocesser •Audits •Krisesituationer 	<ul style="list-style-type: none"> •Vareindkøb •Ombygninger •Lager •Ind- og fraflytning •Møbler

Kilde: Facilities Management and the business of space
by Wes McGregor and Danny Shiem-Shin Then

Om DFM-nøgletal

Foreningen DFM-nøgletal er stiftet 31. januar 1996 af interessenter blandt medlemmer i foreningen DFM-netværk ud fra ønsket om at skabe en selvstændig organisatorisk ramme for arbejdet og udviklingen med nøgletal.

Foreningen DFM-nøgletal har til formål at indsamle, bearbejde og udgive nøgletal for driftsområderne: Vedligehold, Forsyning, Renhold, Fælles drift og Faste ejendomsudgifter inden for ejendomsvirksomhed og beslægtede virksomheder, således at disse nøgletal kan danne grundlag for benchmarking m.v. blandt foreningens medlemmer.

Foreningen drives som en non-profit virksomhed for at skabe nytteværdi og værditilvækst for medlemmer og samfundet i sin helhed. Foreningen støtter endvidere Dansk Facilities Management – netværk's virke og udvikling.

Internationalt samarbejde

- **Nordic FM** er et netværk af private virksomheder, offentlige institutioner, undervisning og forskning samt brancheorganisationer i Finland, Sverige, Norge, Island og Danmark.
- Fra formålsbeskrivelsen:
 - This Nordic network has been established to promote a common Nordic development within the area of Facility Management.
 - The network shall contribute to increase value creation in core businesses, to increase quality and to make the operation of buildings and real estate more efficient, focusing on the users.
 - Nordic FM has its basis in the development of FM in Europe as well as globally, recognising that the Nordic countries already have a leading position internationally within particular fields of managing, operating and maintaining real estate.
- **EuroFM**, hvor DFM er medlem og medstifter – samarbejde på tværs i Europa, herunder årlig europæisk konference

DFM aktiviteter – bl.a.:

- DFM arbejdsgrupper - fokusområder
- Samarbejde med DFM nøgletal, Bygherreforeningen m.fl. – videndeling og formidling
- Driftsherreprisen m. Boligfonden Kuben – gode eksempler indenfor FM
- DFM konferencer, seminarer, gå hjem møder og øvrige arrangementer – formidling af viden og resultater

Bliv medlem af DFM-netværk

Hvad får jeg/min virksomhed ud af at være medlem?

DFM-netværk er det eneste forum for Facilities Management i Danmark og DFM-netværk samler viden fra mere end 100 større danske virksomheder til gavn for alle netværkets medlemmer.

- Derudover kan du/din virksomhed hente information på en aktuel og opdateret hjemmeside, og du/din virksomhed bliver inviteret til at deltage i møder, konferencer, seminarer og virksomhedsbesøg.
- Som medlem får du/din virksomhed desuden håndbogen i Facilities Management af Per Anker Jensen

Medlemskab

- Et medlemskab giver adgang til nyeste viden og erfaringer fra ind- og udland og inspiration til at bruge Facilities Management aktivt i virksomheden.
- Medlemskab for virksomheder: 6.000 kr. årligt. Personligt medlemskab: 1.500 kr. årligt.

For yderligere information kontakt

DFM-netværk sekretariatet

Email: dfm-net@teknologisk.dk

Telefon: +45 72 20 22 62

FM NYT er et nyt initiativ udgivet i forbindelse med DFM konferencen 2006

FMNYT



NYHEDER FRA DANSK FACILITIES MANAGEMENT netværk FEBRUAR 2006



Louisiana sparede kvart milliard på partnering

Poul Hasbeck, der er driftschef på Louisiana, har gennemført en modernisering af museet efter partnering-principper. Det har medført, at budgettet er overholdt – store budgetoverskridelser er ellers ofte set i tilsvarende sager. I tilgift har Louisiana fået pålidelige vedligeholdelsesplaner.

I gennem 40 år udvidede det nordjællandske kunstmuseum Louisiana sit areal i flere omgange. Fem blev det til i alt, men den sjette glippede som bekendt efter et kompliceret lokalpolitisk forløb. Det gav tid til eftertænke

en egentlig modernisering af hele museet og opdeltte projektet i fem faser – og med tre byggetekniske områder (klima, sikkerhed og brandhensyn).

Partnering med fire deltagere

Siden er det konsolideringen, der har været på dagsordenen. En første vurdering af, hvad det nødvendige for at modernisere de eksisterende bygninger ville løbe op i, endte med et budget på 25 millioner kroner til udbedring af primært klimaforhold og taget.

Men så blev Poul Hasbeck ansat, og hans første kommentar til det planlagte vedligehold var: "Det er helt utilstrækkeligt. Vi vil stå i en tilsvarende situation om 11 år." Som drifts- og sikkerhedschef gik han i gang med at vurdere, hvad der skulle til for at opnå varige forbedringer i bygningerne. Han planlagde

et stort for at lave et egentligt udbud, som næsten pr. definition vil blive dyrt og med diverse forventelige budgetoverskridelser, valgte Louisiana Museum en partnering-model. Efter research sammensatte Poul Hasbeck en projektgruppe med aktører (Wohler, rådgivere (B&K), Entreprenør (NCC) og så museet selv som bygherre. Budgettet blev på 220 millioner kroner (primært samlet sammen via fondsmidler)

– "og det skal bare holdes, for der er ikke flere penge. Og hele projektet skal være helt gennemført til vores 50 års jubilæum i 2008 – ellers ingen svinger i væsen her," fastsår Poul Hasbeck.

Undervejs drøfter partierne opståede problemer og laver optimale løsninger på prioriterede områder. Mindre betydningsfulde detaljer kan således nedprioriteres. Nu da projektet er 80 % færdigt, kan Poul Hasbeck se, at Louisiana er sluppet billigt.

"Min vurdering er, at et traditionelt udbud var endt på omkring den dobbelte pris. Så ved at gå i samarbejde med byggepartnerne har vi sparet en lille kvart milliard. Derud kommer, at vi på grund af arbejdsformen har fået et opdateret drifts- og vedligeholdelsessystem for museet. Det har man aldrig haft før."

Med Poul Hasbecks ord har museet fået mere orden i eget hus. Og de fysiske rammer lever nu op til modernens krav for et museum – til glæde for kunstværkerne og publikum.

Kvalitet på bundlinjen

Danske erhvervsledere ser ofte effektivitet og kvalitet som modsættede begreber. Sådan behøver det ikke at være. I DFM-netværk arbejder vi blandt andet med at skabe økonomiske resultater gennem bedre kvalitet.

Der er jo ingen, der i deres egen verden er i tvivl om, at kvalitetsoplevelser for deres kunder skaber en øget omsætning og dermed et positivt for bundlinjen. Sådan er det også, når det drejer sig om drift af faciliteter som bygninger, post, IT og hvad der ellers hører til Facilities Management (FM).

I slutningen af januar dette år holdt vi en konference om emnet. 100 mennesker havde taget vejen til Vingsted Centret for at få ny inspiration på FM-området – og netværke med kolleger og andre i branchen.

I denne avis fremlægger vi nogle af pointerne og resultaterne fra konferencen. På en begrænset plads kan vi selvfølgelig ikke få det med, men vi har forsøgt at lægge det vigtigste frem. Hvis læseren får appetit på mere, kan dokumentation fra de fleste af indlæggene findes på vores hjemmeside (www.dfm-net.dk).

PS: Lad mig i øvrigt benytte lejligheden til at sige vores afgående formand, direktør Ole Emil Nalmsøen fra Kuben, tak for en stor indsats i de seneste ni år.

Mogens Kombo
Formand for DFM-netværk

