



*Ole Emil Malmstrøm*  
*Seniorkonsulent, civilingeniør*  
*Kuben Ejendomsadministration A/S*  
*[www.kuben.dk](http://www.kuben.dk)*

## Lidt om mig

### ■ Kuben

- Opbygget DV i Kuben, 1990
- Afdelingsdirektør (t.o.m. 2007)
  - 947.969 m<sup>2</sup> - 287 ejendomme
  - 95 mio. kr. vedligehold
  - 52 mio. kr. udvikling
  - 35 mio. kr. drift



### ■ DFM

- Hørte første foredrag i 1990
- Grundlægge DFM-netværk 1991
- Bestyrelsesmedlem i DFM
- Formand, DFM 1997 – 2006
- Grundlagt NordicFM, formand 2003 – 2006
- Bestyrelsesmedlem i EuroFM, 2005



# Dansk Facilities Management - netværk

*Stiftet 19. marts 1991*

## ***Formål:***

- ***at udvikle fagområdet Facilities Management***
- ***at udbrede kendskabet til fagområdet ved at formidle viden***
- ***at fremme samspillet mellem praksis, uddannelse og forskning***
- ***at være bindeleddet til Facilities Management internationalt***

**[www.dfm-net.dk](http://www.dfm-net.dk)**

Facilities Management

=

Ledelse af faciliteter

## At etablere og drive en virksomhed kræver

- et sted at være
- noget udstyr at virke med
- nogle services, der betjener virksomheden

## Dertil skal bruges faciliteter:

- Ejendom: Grund, bygninger, lokaler
- Hardware: Inventar, maskiner, blyanter, papirclips m.v.
- Software: Renhold, post, sikkerhed og vagt, mad, forsyninger, IT og telekommunikation m.v.



## At etablere og drive en virksomhed kræver

- et sted at være
- noget udstyr at virke med
- nogle services, der betjener virksomheden

## Dertil skal bruges faciliteter:

- Ejendom: Grund, bygninger, lokaler
- Hardware: Inventar, maskiner, blyanter, etc. m.v.
- Software: Renhed, sikkerhed, mad, møbler, IT og telekommunikation m.v.



”Facilities Management”  
er en ledelsesfunktion  
ansvarlig for  
håndtering af virksomhedens  
omgivelser



*Facilities Management  
er en strategisk ledelsesfunktion*

# Facilities Management

Investerings  
forvaltning

Finansiel  
forvaltning

Areal  
forvaltning

Drift  
forvaltning

Service  
forvaltning

# Facilities Management

## Investeringsforvaltning

Målsætning  
Eje/leje  
Forrentning  
Strategi  
Målstrategi  
Økonomisk strategi  
Juridisk strategi  
Teknisk strategi  
Investeringstrategi  
Køb og salg  
Nybygning  
Nedrivning  
Modernisering

## Finansiell forvaltning

Finansiering  
Budgetter  
Regnskaber  
Skatter  
Nøgletal  
Bæredygtig marketing  
Forsikring  
Kontrakter  
Indtægtsvejning

## Areal forvaltning

Space management  
Areal udnyttelse  
Indretninger lokaler  
arbejdspladser  
Flytning  
Inventar

## Drift forvaltning

Vedligehold  
Terræn  
Bygning  
Bygningsinstall.  
Inventar  
Forsyning  
Varme  
El  
Vand  
Afløb  
Renholdelse  
Sikkerhed  
Terræn  
Bygning  
Inventar  
Kulspolering  
Fælles drift  
Driftspersonale  
Materiel  
Ekstern assistance

## Service forvaltning

Projekter  
Entrepriser  
IT  
Datatet  
Telekommunikation  
IT-værktøjer  
Internettet  
Sikkerhed og Vagt  
Arbejdsmiljø  
Kantine  
Reception  
Post  
Kontorteknik  
Transport og rejser

Strategiske opgaver

Taktiske opgaver

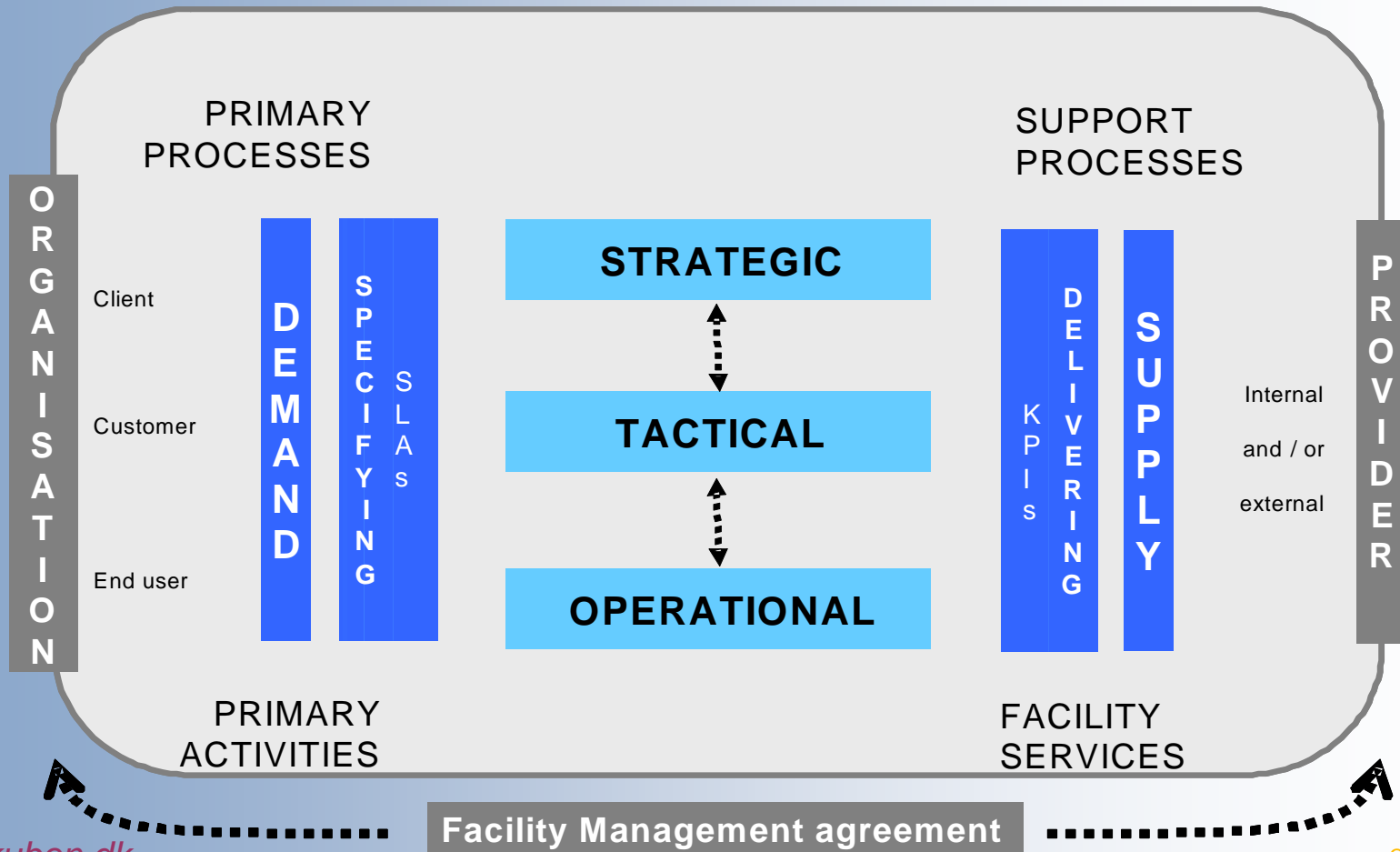
Operationelle opgaver

## *European FM standard Definition*

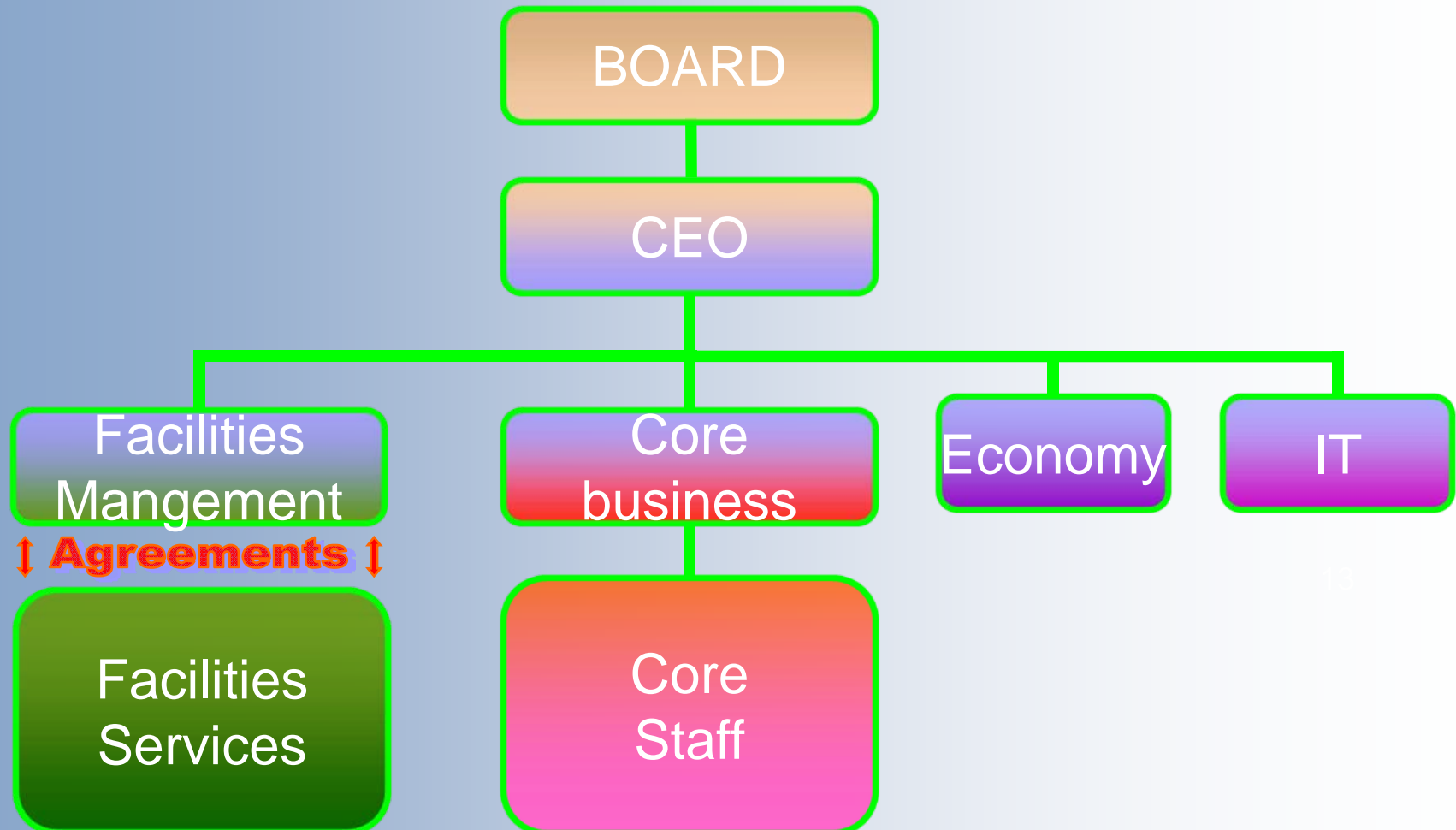
*“Facilities Management” is  
the integration of processes  
within an organisation  
to maintain and develop  
the ~~agreed~~ services  
which support and improve  
the effectiveness of its primary activities.*

10

# Europæisk FM standard - Model for Facilities Management

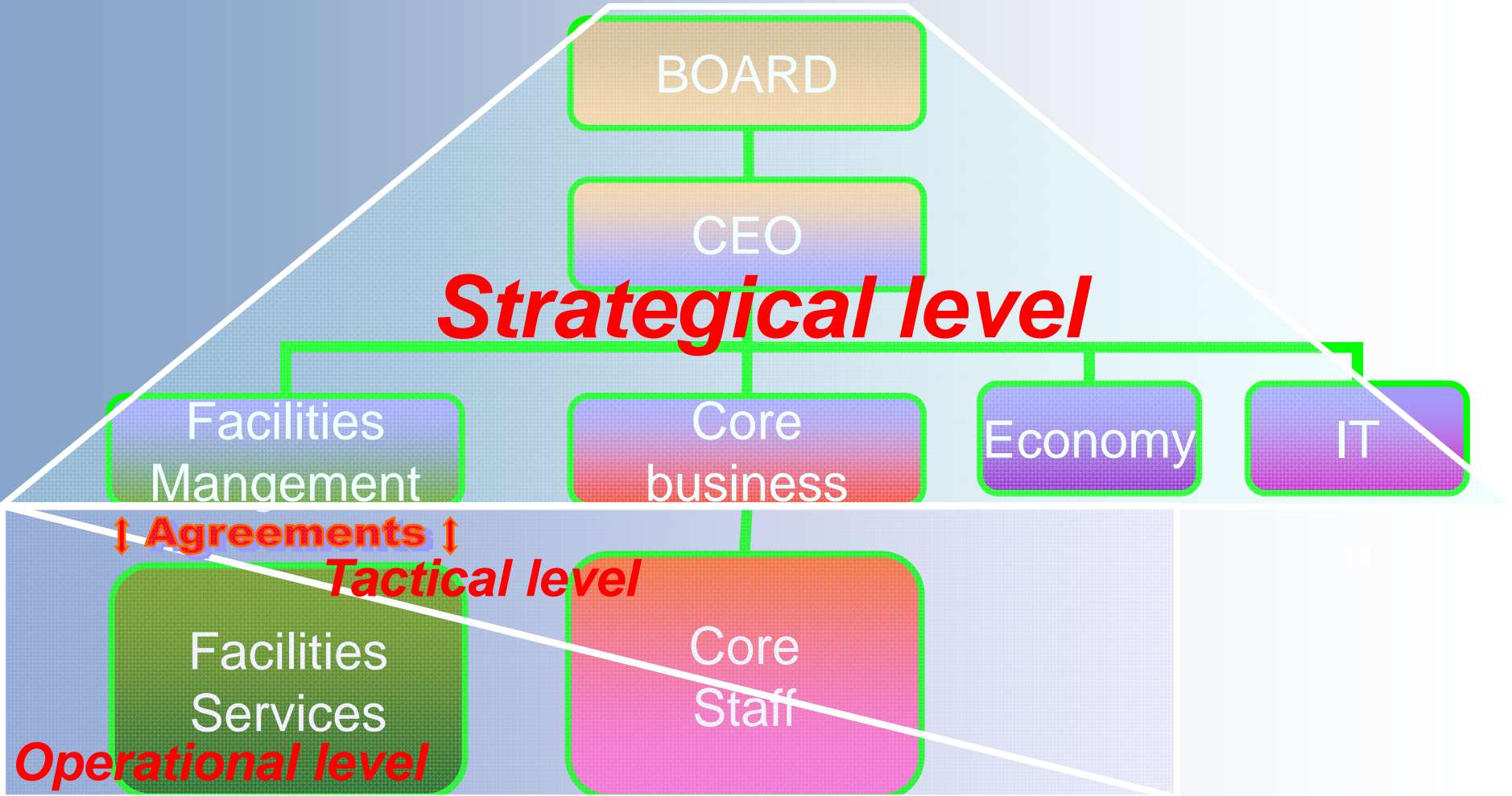


*Organisering af  
Facilities Management*



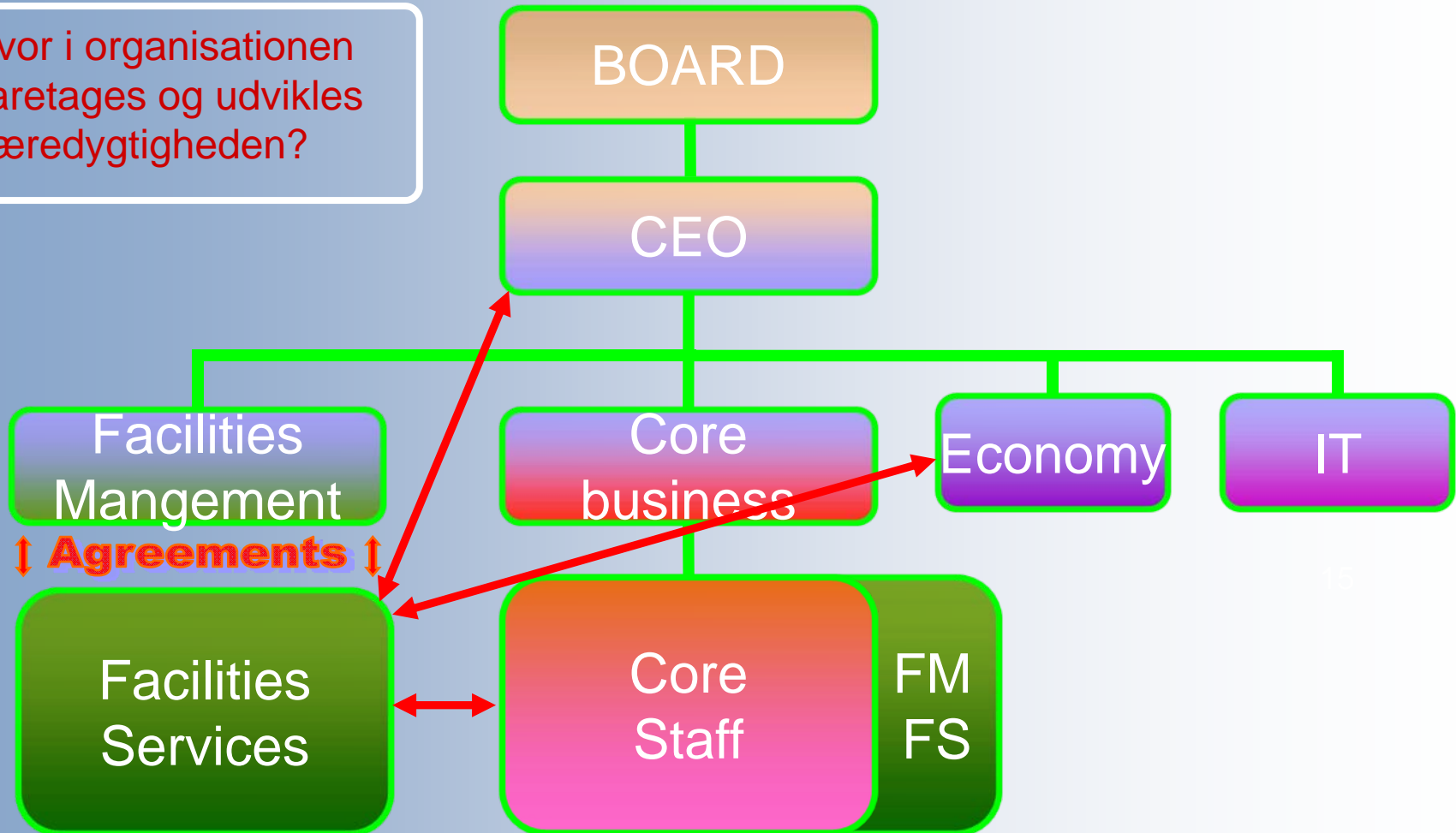
13

*How to organise then?  
For an enterprise*



## Organisering af Facilities Management

Hvor i organisationen  
varetages og udvikles  
bæredygtigheden?



15

## Hvad er udbyttet af Facilities Management?

**Mål** Optimere omkostninger Tilføje merværdi

**Strategi** Kun det nødvendige Øge produktiviteten  
Indkøbe rigtigt Videndeling - kreativitet

**Metoder** Synliggørelse Egnede omgivelser  
Faste omk. => Variable Benchmarking Indeklima  
Funktionsdygtigt marked Oplevelser

**Betingelser** *Organisering af FM – Forankret i top-ledelsen*  
*Dygtige, veluddannede, erfarne Facilities Managere*  
*Moderne mennesker kræver kvalitetstid*

## Hvad bliver resultatet på bundlinien?

## **S-FM**

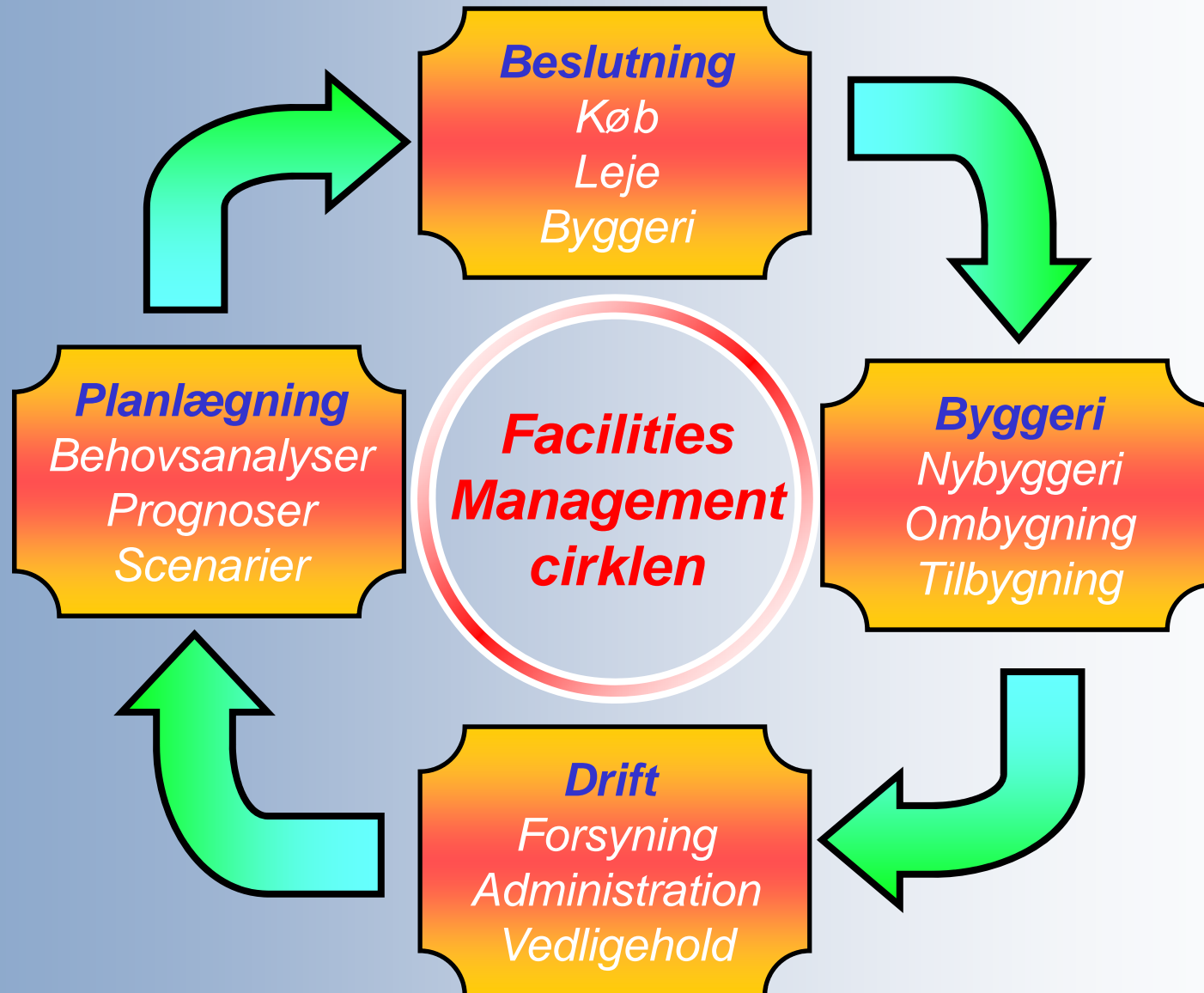
# ***Sustainable Facilities Management***

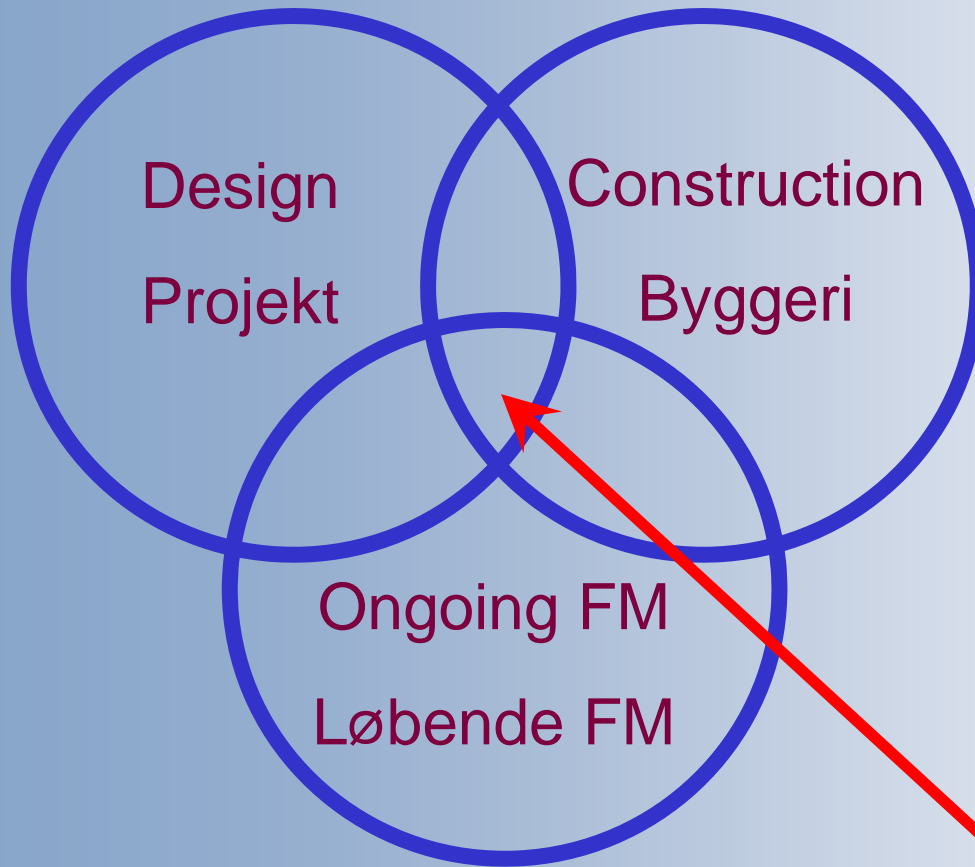
*Facilities Management that optimises financial, environmental, and social factors in support the primary purpose of the organisation.*

(Jim Ure)

## **Bæredygtig Facilities Management**

*Facilities Management, der optimerer økonomi, miljø og sociale hensyn i understøttelsen af organisationens kernevirkksomhed.*





### **OPP – PPP/PFI:**

- *Incitament til S-FM*
- *Bygges for 30 års driftsansvar*
- *FM motivering af brugeradfærd*

Muligheden for  
at skabe merværdi

**80 % af en bygnings energiforbrug  
stammer fra bygningens brugsfase**

## **Eksempler:**

- *DR – Naturlig ventilation og køling via grundvandet.*
- *Nykredit – Naturlig ventilation*
- *OPP – eksempelvis skoler*
- *Synliggørelse: – Grønne regnskaber – Organisering, outsourcing.*
- *Lego – Kølevand til støbning.*

## **Drivere:**

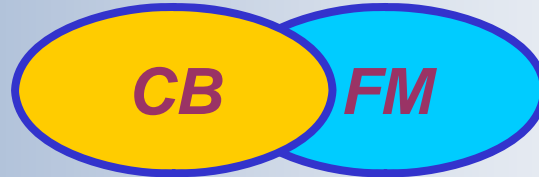
- *Incitamenter*
- *Økonomi og Image*
- *Holdninger - Fokus*
- *Lovgivning*

## **Barrierer:**

- *Kortsigtet investeringshorisont (Investering ↔ Driftsomkostninger.)*
- *Uhensigtsmæssig organisation*

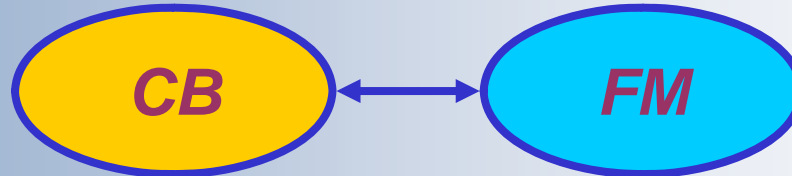
# Strategically planning in Facilities Management

*A: INTEGRATED FM*



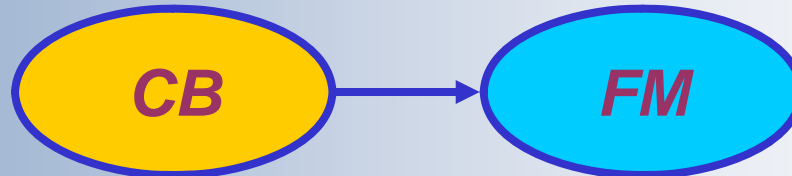
*Things happens together*

*B: PROACTIVE FM*



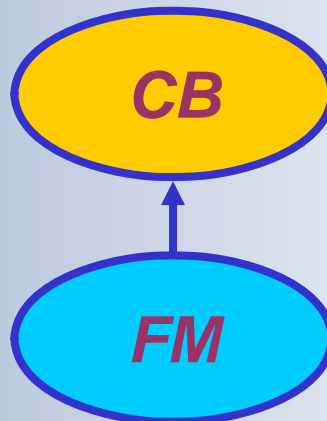
*Things happens in  
an equal dialog*

*C: REACTIVE FM*



*FM react on  
demand from CB*

*D: ADMINISTRATIVE FM*



*FM provide  
the agreed service*



## Session H Sustainability and Energy Management

### Energy efficient and sustainable document processing and management (tbd)

**Simon Wheeler**, UK Director of Océ Business Services

### Sustainability – The Challenge for FM

How sustainability can be positioned in the FM environment

How the FM profession can influence change/improvement throughout the lifecycle of a property/site

The various strategies/tools that can be used within an organization to identify key sustainability themes

**Peter Ferguson**, Director of Corporate Sustainability and Risk, Johnson Controls, UK

### A Encouraging Sustainability in the workplace or “Saving the World in 3 minutes“

Today we need to utilize the worlds limited resources far more efficiently in order to save the world

This presentation “Saving the world in 3 minutes“ and introducing “Captain Environment“ was to encourage employees to be more environmentally friendly at the office and home

It communicate the idea that simple, easy, small changes to daily routines really make a difference in order to advance society the environment.

**Wayne Tantrum**, General Manager, Siemens Facility Management, UK

### Partners in Sustainability – DCMS & MITIE 2007 PFM Award Winners

What is partnership?

Innovation and achievement

Future sustainable actions

**Ken Heaton**, Energy Manager, MITIE Managed Services Limited, UK

## *Tak for opmærksomheden*



Kubens domicil fra 18. juni 2007

**Ole Emil Malmstrøm**  
Seniorkonsulent, Kuben Ejendomsadministration A/S  
[oem@kuben.dk](mailto:oem@kuben.dk)