

AF KJELD NIELSEN, arkitekt m.a.a. Medstifter og tidligere formand for foreningen. Nuværende faglig koordinator og redaktør af FM Update.

SÅDAN STARTEDE DFM ET NOSTALGISK TILBAGEBLIK

Først lidt historik for medlemmer, der ikke har været med hele vejen samt for nye medlemmer, der vil være med i den videre FM udvikling:



DFM

Vi etablerede DFM-netværk den 19. marts 1991. Men arbejdet med etableringen startede i 1990 hvor kontorchef Ib Steen Olsen fra Boligministeriet kom tilbage fra en FM konference i Glasgow og kontaktede relevante personer om de ville være med til at stifte en dansk FM organisation. Alle de forespurgte havde arbejdet med FM problemstillinger i årevis, men ikke under den samlede betegnelse for fagområdet. Et startmøde med indlæg af initiativdeltagerne blev annonceret for at få så mange som muligt med til etableringen af den ny forening.

Initiativtagerne var udover Ib Steen Olsen, (som blev den første formand) overarkitekt Kjeld Nielsen fra KTAS (nu TDC) – undertegnede, (i rollen som kasserer og senere formand), Civ.ing. Steen Schrøder fra Crone & Koch, senere CPH (Københavns Lufthavne) (sekretær). De øvrige medstiftere var direktør arkitekt Steen Enrico

Andersen, PLH arkitekter (med i bestyrelsen uafbrudt siden etableringen), direktør Per Braagaard, SAS og kontorchef Jørgen Jacobsen, IBM (i dag intern revisor for DFM). På stiftelsesmødet blev holdet suppleret med akademiingeniør Peter Nørremose, COWI.

DFM – netværket skulle være et netværk om faglig udvikling og internationalt samarbejde.

Formålet var

- At udvikle fagområdet Facilities Management
- At udbrede kendskabet til fagområdet ved at formidle viden
- At skabe kontakter og virke for erfaringsudveksling
- At fremme samspillet mellem praksis, uddannelse og forskning
- At være bindeled til det internationale arbejde indenfor netværkets område

Den første annoncering af DFM var i Ingeniøren i 1990.

Den første beskrivelse af FM og DFM samt formål, baggrund og det første forretningsudvalg (bestyrelse)

Bygningsingeniørgruppen 1990

Drift af bygninger

Onsdag 5. september kl. 15.00-18.00 i DIF.

«Facilities management» er betegnelsen for et nyt fagområde, der omfatter alle aktiviteter omkring bygningsdrift.

På mødet skal vi høre om danske og udenlandske erfaringer hermed. Det drejer sig om emner som lavere driftsomkostninger, bedre tilrettelæggelse af drift, mere effektive værktøjer og bedre uddannelsesmuligheder for driftspersonale. Drivkraften til udviklingen kommer dels fra virksomheder, der har behov for «effektive» omgivelser dels fra investorer, der bygger og udbyder erhvervsarealer. De fysiske omgivelser kan også være med til at styrke firmaernes image.

Program: - «Facilities management» som nyt fagområde, ved Ib Steen Olsen, Bygge- og Boligstyrelsen. - Drift af bygninger hos SAS (CPH), ved Steen Schrøder, Crone og Koch, D & V. - Bygningsdrift hos KTAS ved Kjeld Nielsen, KTAS. - Kundetilpasset bygningsdrift ved en repræsentant for Ejendomsvirke A/S. - Debat.

Hvordan etableres kontakten til det internationale samarbejde, og hvordan organiseres den danske deltagelse?

Mødet er gratis, men tilmelding nødvendig til DIF's møderegistrering.

DFM Dansk Facilities Management - netværk

Danish Facilities Management Association

Dansk Facilities Management - netværk
• et netværk om faglig udvikling og internationalt samarbejde.

Netværket formål er
• at udvikle fagområdet Facilities Management,
• at udbrede kendskabet til fagområdet ved at formidle viden,
• at skabe kontakter og virke for erfaringsudveksling
• at fremme samspillet mellem praksis, uddannelse og forskning
• at være bindeled til det internationale arbejde indenfor netværkets område.

Dette formål vil netværket opfylde ved deltagelse i det internationale arbejde, ved udveksling af informationer til medlemmer og ved etablerelse af samarbejdsforhold.

Begrundelse for netværket er den voksende interesse for række lede for drift af bygninger.

Begrebet "Facilities Management" er mere omfattende end det danske "Drift af bygninger".

Alle aktiviteter behandles med drift af bygninger er omfattet. Der kan skeles mellem 3 undergrupper:
• Bygningsadministration
• Serviceforanstaltninger, herunder vedligehold
• Hjælpsælere for virksomheder, som informationsskift.

Facilities Management lægger vægt på formidlingsmæssige bemynd, ledninger, forskning og opretholdelse af viden om informationsskift.

Et medlemsskab af netværket giver følgende fordele:

- en bredvidelse til den internationale udvikling.
- et udførelse fire gange om året med kort omfang af internationale rapporter, konferencer og udviklingsmøder.
- mulighed for erfaringsudveksling, seminar og internationalt.
- informationer om den internationale udvikling på området.

Netværket er dansk repræsentant i European Federation of Facility Management Associations (under danske).

Netværket har indgået samarbejdsaftale med den amerikanske forening IFMA "International Facility Management Association", der udfører løbende information om udviklingen i USA og giver danske medlemmer rabat ved arrangementer i USA.

Netværket har haft forskellige samarbejder til gennemføre organisationer i England, Frankrig og Japan.

DFM har været i møde DIF, hvor følgende formidlingsudvalg blev valgt:
Kontorchef Ib Steen Olsen, Bygge- og Boligstyrelsen (formand)
Overordnet S.A.A. Kjeld Nielsen, KTAS (kasserer)
Direktør Steen Schrøder, Crone & Koch CV (sekretær)
Direktør, arkitekt S.A.A. Steen Enrico Andersen, PLH Arkitekter
Direktør Per Braagaard, SAS
Kontorchef Jørgen K. Jacobsen, IBM
Akademiingeniør Peter Nørremose, COWI

Rådgive eller mere information om netværket til:
Dansk Facilities Management - netværk
Danmarks tekniske Rådning
Bygning 340
2200 Lyngby
Tlf. 45 93 37 48
August 1991

Baggrunden for netværket var den voksende interesse i en række lande for drift af bygninger, hvor Facilities Management dækkede bredere end blot drift af bygninger. Udgangspunktet var alle aktiviteter forbundet med drift af bygninger, hvori indgik bygningens administration, serviceforanstaltninger, herunder vedligehold samt hjælpemidler for virksomheden som informations-teknologi m.v. Endvidere blev det understreget at FM lægger vægt på forretningsmæssige hensyn, inddrager forvaltningen og opprioriterer anvendelsen af informationsteknologi.

Udgangspunktet for FM skulle være levetidshensyn, et helhedssyn på virksomhedernes bygningsdrift og forvaltning samt etableringen af en fælles bevidsthed af det arbejde de enkelte medarbejdere inden for området burde have for at understøtte ens virksomhed/organisation.

DFM var dansk repræsentant i det europæiske FM netværk der var under dannelse og som officielt blev etableret i 1993 med DFM, ved undertegnede som på det tidspunkt var formand, som medunderskriver. Endvidere indgik vi samarbejdsaftaler med bl.a. IFMA, den store amerikanske FM organisation.

Som man kan se af medlemslisten (herunder) var det primært større ejendoms- og bygningstjenester, der var de toneangivende blandt medlemmerne. Hertil kom en række af de større rådgivere og leverandører. I de fleste af disse større virksomheder var outsourcing ikke endnu blevet et anvendt begreb, det drejede sig mest om tjenesteydelser der blev leveret internt i virksomhederne, med enkelte ydelser som renhold o.l. udliciteret.

Der var et generelt ønske om at DFM skulle medvirke til en professionalisering og være med til at skabe et fælles fagligt sprog.

Baggrunden for FM var i høj grad et krav om lavere omkostninger til "den fysiske støtte til de primære arbejdsprocesser".

Men hovedsigtet for FM var en samlet optimering, hvor både virksomhedens produktion og dens bygningsforvaltning bringes til at spille sammen, for herefter at optimeres.

I FM udnyttes værktøjer og viden fra en række fagområder, f.eks. edb, byggeteknik, økonomi, forvaltningslære, energi og økologi. Målet var at skabe et helhedssyn på driften af en bygning.

Den første konference i 1994

Den på det tidspunkt anvendte definition på Facilities Management:

"Planlægning, gennemførelse og ledelse af ejendomme samt serviceforanstaltninger og hjælpemidler, som tillige bidrager til en effektiv indarbejdelse af virksomhedens mål"

Her lykkedes det at samle i alt 85 deltagere i Holte, hvor ISS Quality Institute havde hovedkvarter og lagde lokaler og fortæring til. Den anden sponsor var KTAS der stod for alt den skriftlige dokumentation. Alt dette medførte at foreningen ved dette arrangement kunne lægge 60.000 kr. til nye medlemsaktiviteter. Dette var virkelig en løftestang for den efterfølgende udvikling.

Det var lykkedes af få en af de store FM guruer dr. Francis Duffy fra DEGW i London til at give et indlæg om nye trends inden for FM. Endvidere stillede industriminister Mimi Jacobsen op med et bidrag om udviklingen af samspillet mellem det offentlige og private ved udførelsen af facilities Management opgaver.

Medlemsoversigt over de første firmamedlemmer

DFM's første konference i 1994 blev afholdt hos ISS i Holte

DANSK FACILITIES MANAGEMENT - netværk	
medlemsliste pr. 20.8.1994	
Firmamedlemmer:	
ELICH & KRUGER, A/S	Ole Andersen
SFS-CENTRET	Ole Rasmussen
INL-FI, CAR, B&O A/S	Paul E. Sühr, ingeniør
BYGGE-OG BOLIGTJENESTEN	Isa Steen Olsen, kontorchef
CONIconsult	Peter Nørregaard, skadestyrer
CHNE & KOCK DV A/S	Steen Schrøder, civilingeniør
SAMPRIK MADIS	Kaj Tøft, sektionsleder
ESB - Ejendomsaktører	Ole Andersen, trafikinspektør
EJENDOMSKINGE	Ole Bjørth, direktør
PLUS REAL ESTATE A/S	L.L.S. Prinsø
SCANDIA A/S	E. Wiisløv, overkontrollør
GARLANDI BYGGEVÆR	Erling Holt Eriksen
IBN	Jørgen K. Jacobsen, kontorchef
GRIFTERS BEKØPSELSE	Nor Trylund Thomsen
ETRI, Bygnings-tjenester	Kjeld Nielsen, overinspektør
DANSK EJENDOMSREKONSTRUKTION	Ole Gert Nielsen
LANDI & BIR A/S	Peter Nyer
BAR CONSULT A/S	Jørn Steen Larsen
EDDSE HALLSTAD, 2. afdeling, a/jent.	Kjeld Høstrup
PLUS ARCHITECTS A/S	Steen Erikus Andersen, direktør
NET Bygnings-tjenester	Troels Frandsen, overinspektør
ISE	Pår Sørensen, direktør
DAF (Dagligt levetidshåndtering)	Jette Kors, afdelingschef
AG KILDEBORG, MOL. ING.	Nogens Nørregaard

DFM Dansk Facilities Management - netværk
 Danish Facilities Management Association

DFM afholder sin første store konference
 Tirsdag den 7. juni 1994 i København

Tematet for konferencen er:
 Fire ejendomsdrift og -service til Facilities Management

- Bedre produktivitet
- Bedre tilrettelæggelse af arbejdet
- Bedre økonomi
- Bedre miljø

Arbejdsbegrebet for alle, der har ansvar for bygnings drift, service og administration:

- Facilities Managers
- Ejendomsadministratorer
- Driftsansvarlige
- Rådgivere
- Leverandører
- Entreprenører

Hovedtalere:
Industriminister Mimi Jacobsen
 og
Dr. Francis Duffy, DEGW, London

Når konferencen er:

- Den internationale udvikling
- Total Quality Management - TQM
- Benchmarking
- Outsourcing
- Computer Aided Facilities Management - CAFM
- Case stories m.m.

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

Samlet set var det en stor succes at afholde konferencen og den er siden blevet fortsat år efter år, dog som et to dages arrangement.

FM havde endvidere nyhedens interesse, hvorfor vi også annoncerede den i dagspressen og udover medlemmerne medførte den at der kom 9 nye medlemsvirksomheder.

Øvrige aktiviteter og medlemsarrangementer

Eksempler på emner, der blev taget op i de første år ved medlemsmøder og i arbejdsgrupper var bl.a. brug af CAD i forbindelse med drift, også kaldet CAFM (Computer Aided Facilities Management). Endvidere var det økologisk drift, hvor problemstillinger vedrørende indeklima, besparelser i energi- og vandforbrug, affaldshåndtering m.v.

Et hovedemne var forbedring af effektivitet ved brug af nøgletal, hvor erfaringerne gradvist blev systematiseret til brug i den enkelte driftsorganisation. Herunder benchmarking mellem de enkelte organisationers drift. Hertil kom vurdering af de enkelte bygningstypers egnethed under drift, til brug ved planlægning af nyt byggeri. Andre vigtige områder var privatisering og udlicitering, herunder balancen mellem hvad der mest hensigtsmæssigt løses i egen organisation og hvad der kan svare sig at udlicitere, begreber som outsourcing, rightsourcing og outtasking blev introduceret. En vigtig medlemsaktivitet var besøg i de enkelte medlemsvirksomheder for at få inspiration i hvordan de andre løste FM funktionen og som gav grundlag for erfaringsudveksling. Endelig var der også arbejde i gang vedrørende udvikling af krav til leverandører af fm ydelser, med

udgangspunkt i kundens (ejendomsadministratorens) behov og forventninger, herunder dialog med parterne – leverandører, rådgivere og entreprenører.

DFM Nøgletal (nu DFM benchmarking)

Forarbejdet til nøgletalsprojektet som senere blev en selvstændig søsterforening der i år har 15 år på bagen, blev iværksat på det første medlemsmøde i DFM, som blev holdt hos KTAS på Teglnholmen d. 5. november 1991, et halvt år efter etableringen af DFM, hvor vi med udgangspunkt i forslag fra DR om samarbejde om nøgletal og indlæg fra mig om bl.a. de bygningsmæssige driftsudgifter, nedbrudt i de enkelte dele som forsyning, vedligehold, rengøring og fælles drift, blev enige om at tage fat i arbejdet med benchmarking (som var et nyt ord i Danmark).

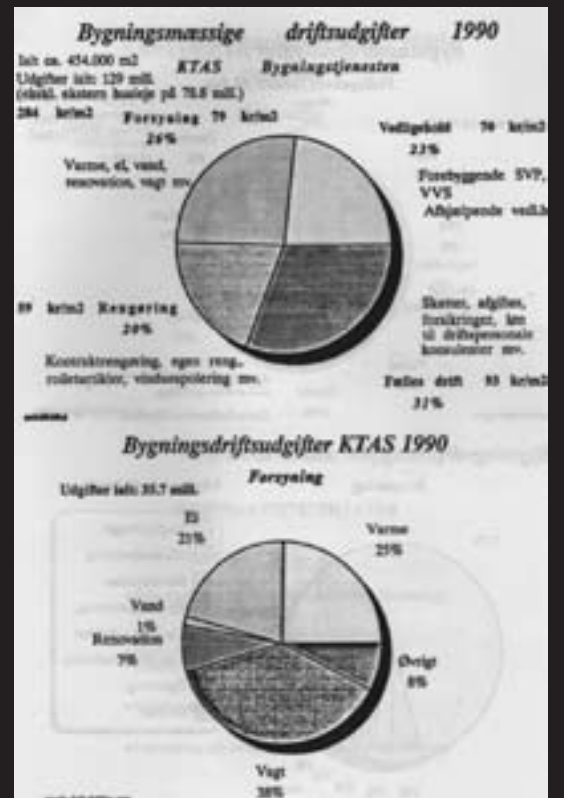
Derfor blev DFM nøgletals projektet igangsat d. 26. november på et møde i netværkets forretningsudvalg og efterfølgende fulgt op d. 17. januar 1992 på et møde afholdt på KTAS' kursussted Ellesøhus i Vedbæk, hvor de interesserede parter udvekslede synspunkter om behovet for og formen på et fælles projekt vedrørende drift af ejendomme med hovedvægten på nøgletal mm.

Det kunne konstateres, at der var et sådant sammenfald af interesse for emnet, at der var behov for et fælles resultat, om bedre nøgletal i forhold til driften af ejendomme, men set som en helhed.

Ved møde blandt interessenter den 1. oktober 1992 besluttedes det at igangsætte projektaktiviteten med det forbehold, at de nødvendige kontante bidrag til gennemførelsen kunne dokumenteres var til rådighed.

Nyhedsbrev

Eksempler på de slides jeg brugte til at vise nedbrydningen af driftsudgifter og dermed få relevante nøgletal



Vi ønskede en større gennemskuelighed i driftsprocessens årsomkostninger og mulighed for sammenligning af egne driftsdata med andres, men på et overordnet niveau, som et brugsredskab (indikator) for driftsoptimering.

Formidling af projektets resultat skulle være en konkret rapport, der skulle foreligge i en enkel og overskuelig fremstilling, som en håndbog. Resultatet skulle desuden indarbejdes ved faglige arrangementer i DFM-regi og ved indlæg på kurser.

Den forventede effekt af projektet hos målgruppen og i øvrigt var at skabe forbedret grundlag for erfaringsudveksling af data fra ejendomme med ensartet funktion.

Forøget troværdighed gennem større sikkerhed i nøgletalenes definition (afgrænsning) og værdiangivelse.

Optimering af driften

Mere effektiv styring og kontrol af driftens kvalitet og økonomi i forhold til de fastlagte planer. Mere ensartede krav til leverandører af driftsydelser. Mere gennemskuelige dokumenter til brug for ejendoms køb, lejevilkår og den daglige drift. Nødvendig basis i forbindelse med realiseringen af CAFM (Computer Aided Facilities Management).

Arbejdsgruppen vedr. etablering af nøgletal samt fastlæggelse af definitioner/kontoplaner for bygningsdrift bestod af undertegnede, Steen Schrøder fra Crone & Koch og Ole Rasmussen fra sekretariatet som faglig sekretær.

Det resulterede i etablering af en styregruppe, som kom til at bestå af undertegnede som formand (KTAS), Kaj Toft fra DR, Henrik Carlsen fra Baltica Ejendom, Kjeld Høirup, Odense Kommune, Bendt Winther fra Slots- og Ejendomsstyrelsen (senere afløst af Karen Mosbech) og Abb ved Lars Coling. Efterhånden blev den udvidet i takt med at de enkelte virksomheder betalte de 50.000 kr. der var adgangsbilletten til styregruppen.

Herefter blev udarbejdet et pilotprojekt om "Nøgletal for ejendomsdrift og services", hvor der i de efterfølgende år blev etableret arbejdsgrupper vedr. udformning af spørgeskema, arealdefinitioner og renhold samt indsamlet data, som blev behandlet og udgivet i den første rapport med nøgletal for 1992.

En milepæl var da vi i maj 1995 kunne udgive "Nøgletal for ejendomsdrift til brug for benchmarking", som samtidig var den første FM håndbog i Danmark og som Per Anker Jensen senere tog afsæt i, da han udarbejdede DFM's "Håndbog i Facilities Management" udgivet i 2001 i forbindelse med DFM's 10 års jubilæum.

I 1995 blev vi i styregruppen enige om at udskille DFM nøgletal som en egen juridisk enhed med formålet at skabe nytteværdi og værditilvækst for samfundet som for den enkelte virksomhed ved på årlig basis at indsamle nøgletal fra abonnenterne, bearbejde disse og udgive resultatet for abonnenterne, som grundlag for eventuel Benchmarking m.v.

Det skete med bistand fra Henrik Carlsens advokat, og trådte i kraft skete d. 31. januar 1996, med mig som formand, sideløbende med formandskabet i DFM.

Det varede dog ikke længe for mig, da jeg i april 2006 fik et tilbud om at komme til Belgacom i Bruxelles og forestå deres forandringsprocesser (BPR – Business Process Reengineering) indenfor Ejendomme, Byggeri, FM og Services, hvilket holdt mig der i de efterfølgende 2½ år. Herved fik Kaj Toft fra DR fornøjelsen at overtage formandskabet, hvilket var meget naturligt da han og Per Anker Jensen helt fra starten havde været yderst aktive.

I hele forløbet var den samlede kraft som faglig sekretær Ole Rasmussen, der fungerede som DFM's sekretariatsleder. Han har fra første øjeblik udført et stort og nyttigt arbejde og sammen med Per Anker Jensen fra DR der fungerede som faglig konsulent i hele opbygningsfasen, været omdrejningspunktet.

Et godt akustisk miljø når hygiejnekravene er strenge



Med Ecophon Hygiene systemerne får du optimale akustiske løsninger til storkøkkener, laboratorier, fødevarerindustrien, medicinalindustrien og andre steder hvor der er særlige krav til rengøring og et sundt indeklima. Få mere at vide om vores helt nye Hygiene produktprogram på www.ecophon.dk eller på telefon: 3677 0909

SAINT-GOBAIN
ECOPHON

Ecophon[®]
A SOUND EFFECT ON PEOPLE