

NR. 02 • Maj 2022

FM Update

Dansk Facilities Management

Fra viden til handling



Data er der nok af hos LEO Pharma. For FM-teamet er opgaven at lave den megen information om til nogle mønstre, man kan handle ud fra.

DFM



Raffineret. Helt enkelt.

Kaffen skal være perfekt og altid klar. Med vores kaffeløsninger kan I være sikre på begge dele.

Den nye Schaerer Skye er den optimale løsning, hvis jeres behov er 50-180 kopper kaffe dagligt, og I ønsker en maskine, der kan køre et renseprogram automatisk på alle tidspunkter af døgnet.

Kontakt os på **63 12 14 46** eller **info@stellini.dk** hvis I vil forkæle jeres medarbejdere med håndristet kaffe fra eget mikroristeri, brygget på en af verdens bedste fuldautomatiske espressomaskiner.

Lad os sammen skabe den perfekte kaffeløsning til jer.



STELLINI

KAFFEHUS SIDEN 1999

stellini.dk

Tre gange ros

Vi har netop afsluttet generalforsamlingen, hvor jeg havde den fornøjelse at kunne præsentere det bedste år for DFM nogensinde. Alle væsentlige nøgletal gik i den rigtige retning, og for at det ikke skal være løgn, så tegner 2022 allerede nu til at slå 2021. What's not to like!

H

vem kan tage æren for, at der på trods af mange forhindringer, er opnået så flot et resultat? Efter min opfattelse er der tre væsentlige aktører, der skal roses for dette.

Den første ros vil jeg give til ansættelsesudvalget, der i 2019 skulle ansætte en ny direktør, og som stod overfor en række skarpe kandidater. Udvalget valgte at gå med én, som på mange måder ikke var et "livrem og seler"-valg. Valget faldt på Laura Lindahl, der ikke kendte en dyt til FM, men (måske) kunne tilføre noget nyt og vitalt til foreningen. Det var et modigt valg oven på en turbulent generalforsamling, der nær havde lukket foreningen. Tak for det.

Den næste ros går til Laura Lindahl selv, der siden har lært meget om FM og nu kan føre sig frem til et hvert middagselskab om emnet. Hun har tilført energi og vitalitet, og skabt medlemsfremgang og et aktivitetsniveau, der er uden sidestykke i foreningens historie.

Hvor vi tidligere kunne være betænkelig med mere end et arrangement om måneden, har vi nu et om ugen – plus alt det andet. Og det ovenikøbet mens hele Danmark var på vågeblus i 1½ år. Har du i øvrigt hørt Lauras podcast om innovation? Det skulle du gøre, for den viser hendes evne til at formidle vores fag. Du finder den på dfm.dk

Også tak til medlemmerne

Laura Lindahl har også formået at arbejde godt sammen med en engageret bestyrelse, der til tider kunne diskutere – meeeget højt – i laaang tid – om ét emne, men alligevel har sat en retning, som Laura har ført ud i livet på overraskende måder til gavn og glæde for medlemmerne.

Men frem for alt har Laura ansat dygtige medarbejdere, der sammen udgør et stærkt hold og som på hver deres vis bidrager til en solid udvikling af foreningen. Stor ros til Laura for den indsats!

Den sidste ros går selvfølgelig til medarbejderne i sekretariatet: Karen Westergaard Nielsen, Helle Lohmann Rasmussen, Alberte Ariel Nyegaard, Taus

Bøytler og Charlotte Jørgensen (nævnt i den rækkefølge, de er blevet ansat). De har med deres forskellige kompetencer og engagement skabt og styret os igennem et hav af arrangementer og aktiviteter, der sidste år kulminerede med en fantastisk årskonference.

Den blev udviklet uden den traditionsrige arbejdsgruppe af medlemmer, men selvfølgelig med medlemmernes bidrag, men nu mere kyndigt orkesteret af sekretariatet. Og så skal jeg ikke glemme at nævne den store bevilling fra Realdania, som slår foreningen fast som epicenter for FM-viden i Danmark. Mega godt gået!

Og så er der også en fjerde aktør, der skal nævnes, og hvis bidrag er uvurderligt, og det er naturligvis medlemmerne selv; som udvalgsmedlemmer, oplægsholdere, facilitatorer eller blot ved at deltage i foreningens liv. Det er jo i virkeligheden det, det hele handler om.

Tak til alle for det hele.



FLEMMING WULFF HANSEN
Bestyrelsesformand,
Dansk Facilities Management.





Indhold

- 5** Bæredygtige cases vi deler
- 6** Virksomheder udnytter dataanalyser til at skabe fremtidens kontorkoncept
- 10** Digitale 3D-modeller af 354 bygninger
- 14** Overblik og tryghed i hverdagen
- 18** Det internationale og det nære på samme tid
- 19** Ejendomsstrategier med co-working
- 22** Data er kun guld, hvis den bliver brugt
- 27** One size doesn't fit all – Erfaringer fra Tour de Workplace
- 30** Studerende giver KEAs nye Facility Manager-ledelsesuddannelse høj tilfredshedsscore

FM Update

Udkommer tre gange årligt

Udgivet af

Dansk Facilities Management
Gammel Kongevej 1, 1610 København V
Telefon 3138 0198,
dfm@dfm-net.dk, dfm-net.dk

Ansvarende redaktør

Laura Lindahl, direktør for
Dansk Facilities Management,
lli@dfm-net.dk

Indsendte bidrag er ikke
nødvendigtvis udtryk for
Dansk Facilities Managements
synspunkter.

Grafisk produktion

JJ Kommunikation Aps

Tryk

Jørn Thomsen Elbo A/S

Oplag

400

Forside

Alexander Brechling Larsen (tv.) og
Andras Joubert fra Global Facility
Management i LEO Pharma.

Foto

Michael Vienø

Næste udgivelse

12. oktober
Deadline: 5. september

Bæredygtige cases vi deler

I 2015 forpligtede FN's 193 medlemslande sig til at arbejde aktivt for en verden med mindre fattigdom, større lighed og bæredygtig vækst. Med FN's Verdensmål fik vi 17 konkrete mål og 169 delmål.

DFM's FN17-udvalg arbejder vores ambassadører indenfor bæredygtighed for, at FM bliver kulturbærer og frontløber for arbejdet med verdensmålene i alle virksomheder og organisationer, private såvel som offentlige.

En af de vigtigste indsatser er at dele viden og erfaringer imellem medlemmerne, så de gode eksempler kan sprede sig som ringe i vandet.

I vores bæredygtige casesamling "Bæredygtig FM – cases vi deler" finder du medlemmernes egne konkrete eksempler på, hvordan FM bidrager til verdensmålene. Casesamlingen er let og inspirerende læsning for alle, og mange af de indsendte cases er enkle at implementere for alle, der ønsker at fremme den bæredygtige omstilling og bidrage til FN's Verdensmål i egen organisation.

Casesamlingen vokser løbende og allerede nu kan du få læse om alt fra "Bæredygtige dage i kantinen" til "80 procent genbrug ved reparation af persienner" og "Øget integration af overskudsenergi til fjernvarme".

I år ønsker vi at hylde de medlemmer, som står frem med deres inspirerende cases og deler deres erfaringer med alle os andre.

Kære case-skrivere: I gør en kæmpe forskel, tak for det!

Vi vil gerne have endnu flere cases med kreative løsninger og gode erfaringer. Derfor har vi i år igangsat en konkurrence om den bedste case indenfor bæredygtig FM.

Alt du skal gøre er at indsende din egen case med konkrete tiltag om, hvordan du og din organisation arbejder med bæredygtig FM. Alle cases er velkomne, store som små!

Udvælgelse og kåring af DFM's bæredygtighedspris

Det er DFM's medlemmer som sammen med FN17-udvalget, udvælger den bedste case blandt alle de indsendte cases.

Deltager du ikke selv i konkurrencen, så læs alle de spændende og inspirerende cases og afgiv din stemme senest d. 30. juni 2022.

Vindercasen vil være en case som DFM's medlemmer kan spejle sig i, som skaber værdi på den bæredygtige bundlinje og som er let at implementere i organisationen. FN17-udvalget vægter samtidig casens aktualitet i forhold til FN's 17 Verdensmål.

Vinderen kåres til DFM's årskonference 1.-2. september 2022. ■



VERDENSMÅL
for bæredygtig udvikling

Deltag i konkurrencen



Alt du og din organisation skal gøre for at være med i konkurrencen er, at beskrive casen i vores template og indsende den til dfm@dfm-net.dk.

Templaten finder du på dfm-net.dk under "Faglig viden" → "Bæredygtig FM – cases vi deler" → I den mørkeblå boks øverst på siden.

Deadline for indsendelse af nye cases er d. 31. maj 2022.

Virksomheder udnytter dataanalyser til at skabe fremtidens kontorkoncept



Hybride kontorløsninger, hjemmekontor, digitale tigerspring og helt nye workflows. Det er den nye, komplekse virkelighed, som virksomheder i øjeblikket er i fuld gang med at indrette deres fysiske rammer og organisering til.

Hvor udgangspunktet for kontorindretning for bare få år siden var de fysiske rammer, så er de virtuelle samarbejdsformer i dag en helt central del af organiseringen, indretningen, kulturen og arbejdsformen i kontorlivet.

»Pandemien har accelereret en ny normal, der for de fleste virksomheder fordrer en noget anderledes tilgang til disponering af konto-

ret. Det er det, vi hos 2MOVE kalder Rightsize og har centreret vores rådgivning omkring,« siger Jacob Gardner, Founder og CEO hos 2MOVE.

»Med Rightsize styrker virksomhederne deres medarbejderengagement, sikrer effektiviteten og i sidste »

De virtuelle miljøer er i dag lige så vigtige for mange virksomheder som de fysiske rammer.



> 2
MOVE

ende også de økonomiske resultater i den nye virkelighed, hvor medarbejderne flekser frit mellem hjemmet, kontoret og alle tænkelige arbejdssteder derimellem,« fortsætter han.

Med afsæt i data og indsigter fra digitaliserede interviews af medarbejderne, som er nøje afstemt med de projektrammer, ledelsen har opsat, har 2MOVE blandt andet specialiseret sig i at udarbejde konkrete forslag til optimering af de fysiske rammer. Og det er et efterspurgt værktøj i øjeblikket, hvor rigtig mange virksomheder og organisationer står over for en totalomvæltning af tilgangen til deres fysiske rammer.

Ifølge Jacob Garder er der således rigtig mange faktorer, der skal gentænkes. Og det kan være særdeles udfordrende for virksomheder at overskue og navigere i den virkelighed, de møder her på bagkanten af pandemien.

»På grundlag af vores digitale analyseværktøjer hjælper vi virksomhederne med at skabe en struktureret metode til at overskue og udnytte indsigter og erfaringer fra organisationen og medarbejderne. Dermed hjælper vi kunderne med at indrette den mest effektive arbejdsplads og det optimale kontormiljø ud fra hver enkelt virksomheds unikke strategi – og ikke mindst de ansattes behov,« forklarer han.

Kontorkonceptet er blevet et konkurrenceparameter

Når virksomheder og organisationer i stigende grad efterspørger 2MOVE's kompetencer i bestræbelserne på at indrette fremtidens kontorkoncept, hænger det også sammen med, at den nye måde at indrette og organisere sig på, gør dem langt mere effektive end før pandemien.

Det skyldes ikke mindst at fleksibilitet og virtuelle samarbejdsformer har skabt et afsæt for øget engagement, produktivitet og i sidste ende økonomiske resultater.

»Det er det momentum, som erhvervslivet lige nu

har et udtalt behov for at omstille sig til, men som mange savner fakta-baserede redskaber til at drive. Og det er et behov, der kun forstørres af, at evnen til at imødekomme medarbejdernes krav og forventninger til den moderne "workplace experience" og fleksibilitet, er blevet centralt for at tiltrække talent og kompetencer i et konkurrencepræget jobmarked. Alt det til sammen stiller derfor nye krav til kontorkoncepter, workflows, teknologi og de værktøjer, der anvendes på arbejdspladserne,« siger Jacob Garder.

Potentiale for at spare på huslejen

Jacob Garder peger også på, at udviklingen, der er i fuld gang, typisk medfører, at færre medarbejdere er fysisk til stede på samme tid. Det betyder, at mange virksomheder faktisk har mulighed for at justere på deres behov for fysisk kontorplads.

For nogen fører det til en total gentænkning af, hvordan de eksisterende kvadratmeter bedst benyttes. For andre, at kontorarealet reduceres eller at fremtiden ligger i et mindre, men langt mere skræddersyet lejemål.

»Som en naturlig konsekvens af den store fokus på Rightsize, så hjælper vi i øjeblikket også virksomheder med at gentænke og forhandle deres lejekontrakter med afsæt i et realistisk billede af deres muligheder i eksisterende eller i nye lejemål,« fortæller Jacob Garder.

Han pointerer, at virksomheder ofte står alene over for professionelle aktører som mæglere og udlejere. Derfor kender de tit ikke deres reelle muligheder for at udvikle rammerne for kontoret i en forhandling med udlejer.

I dag er 2MOVE de eneste på det danske ejendomsmarked, der leverer uvildig rådgivning til lejere om blandt andet optimering af kontorudnyttelse, kontraktforhandling og search. Med hjælp fra avanceret teknologi skaber 2MOVE indsigt og viden og sikrer derved et effektivt beslutningsgrundlag for virksomheder, der overvejer et nyt kontor – eller vil udnytte eksisterende rammer bedre. ■



»Pandemien har accelereret en ny normal, der for de fleste virksomheder fordrer en noget anderledes tilgang til disponering af kontoret. Det er det, vi hos 2MOVE kalder Rightsize og har centreret vores rådgivning omkring.«

Jacob Garder, Founder og CEO, 2MOVE.

Bliv en del af Danmarks største rådgiver om bæredygtighed og drift



Find ledige stillinger på sweco.dk/karriere

Med den grønne omstilling og det øgede fokus på at optimere drift af ejendomme og installationer har Facilities Management i Sweco vind i sejlene.

I 2021 rundede vi 100 medarbejdere, og 2022 fortsætter vi vores vækst.

Vær med til at arbejde med bæredygtig drift sammen med landets mest ambitiøse teknikere.

Vores baggrund er alt fra ingeniører og elektrikere til maskinmestre og bygningskonstruktører.

Fælles har vi en ambition om at gøre en forskel med teknik – og et strategisk blik på bæredygtig drift.

Sweco Facilities Management er Danmarks største på området for rådgivning om drift af installationer og bygninger.

Vi har fokus på tekniske installationer, bygninger og ejendomsudvikling og har markedsledende specialistkompetencer inden for køling, CTS, ventilation, indregulering, commissioning, energioptimering samt drift og vedligeholdelse af bygninger.

Vi har kontorer i Aalborg, Aarhus, Kolding og København, så vi har plads til dig uanset, hvor i landet du bor.

Digitale 3D-modeller af 354 bygninger

MOE har hjulpet Lyngby-Taarbæk Kommune med at tegne en betragtelig del af deres bygningsmasse op i Revit. Det skal give bedre arealforvaltning og mulighed for udbudsmateriale i 3D ved ombygning og renovering.

L yngby-Taarbæk Kommune har besluttet, at deres ejendomme skal digitaliseres. 233.000 m² fordelt på 354 bygninger er derfor nu at finde som digitale 3D-modeller, der primært skal benyttes til arealforvaltning. De kan samtidig bruges i udbudsmaterialer, hvis bygningerne skal renoveres eller ombygges.

Et andet mål er at effektivisere ejendomsdriften ved en systematisk tilgang, da det bliver mere enkelt at prioritere drifts- og vedligeholdelsesindsatsen i kraft af et bedre datagrundlag.

Afdelingen for driftsherrerådgivning i MOE har taget del i den omfattende digitaliseringsproces. Her er de mange bygninger blevet laserscannet for at danne punktskyer, der gjorde det muligt at tegne modelerne op i Revit.

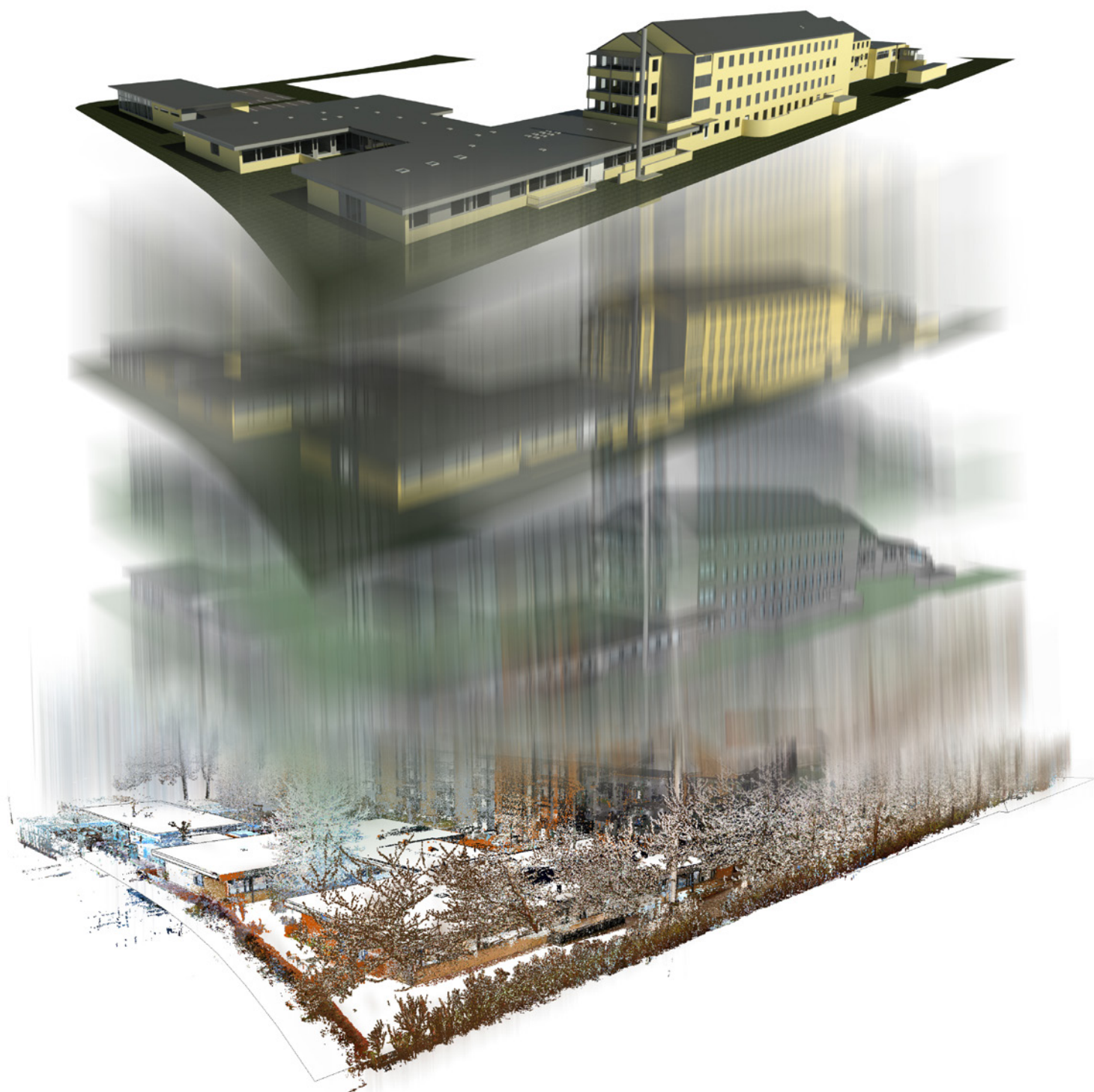
I den forbindelse kan driftsherrerådgiverens rolle bedst sammenlignes med bygherrerådgivning i forhold til de ydelser, MOE har leveret. Den første indledende øvelse var at hjælpe kommunen med at definere kravspecifikationer og den rette detaljeringsgrad.

»Det kan nemt blive en tung opgave at skulle opdatere alt «

Nis Boile Christensen er seniorrådgiver hos MOE, der er med til at digitalisere de mange ejendomme i Lyngby-Taarbæk.



I digitaliseringsprocessen
stod MOE for at udbyde
scannings- og
modelleringsopgaven.



for detaljerige modeller, så det er vigtigt at finde den rette balancegang. Derfor fik vi lavet en behovsanalyse, hvor vi blev helt skarpe på, hvad modellerne præcist skal kunne, og hvad der kan undværes,« fortæller seniorrådgiver hos MOE, Nis Boile Christensen.

Han bliver suppleret af specialkonsulent og projektleder Débora Lima Cruz fra Lyngby-Taarbæk Kommune:

»Data skal være valide og afspejle virkeligheden, hvis det skal give værdi for os, og det kræver, at vi nemt kan vedligeholde materialet. Så modellerne skal kun have de informationer, vi rent faktisk har brug for. Noget andet, MOE hjalp os med, var at definere en struktur for, hvordan modellerne skulle sættes op for at sikre en ensartet tilgang. I den proces skulle vi samtidig specificere kravene, så de ikke kunne fortolkes på forskellig vis.«

Hjælp til selvhjælp

I den følgende fase stod MOE for at udbyde scanings- og modelleringsopgaven. Da det første materiale blev leveret, hjalp ingeniørvirksomheden med at granske modellerne. Virksomheden underviste tilmed kommunen i, hvordan de selv kunne kontrollere materialet, fortæller Nis Boile Christensen:

»Vi gennemførte en workshop, hvor kommunens egne medarbejdere lærte selv at kvalitetssikre modellerne i forhold til kravspecifikationerne. Hjælp til selvhjælp er lidt et mantra for vores vedkommende, da vi mener, det giver størst værdi, hvis man bliver vænnet til at bruge modellerne operationelt,« siger han.

»Hele gennemgangen blev filmet, så vi kan vende tilbage til det igen og igen, for det er vigtigt at få metoderne ind under huden. Hvis vi skal indfri potentialet, skal vi selv kunne opdatere modellerne med informationer ude fra marken, når der bliver lavet ændringer,« tilføjer Débora Lima Cruz.

Fra Revit til Dalux

Revit-modellerne bliver implementeret i Dalux FM, der skal benyttes til arealforvaltningen. I programmet har man alle bygningsmodellerne og deres præcise lokation angivet på et kort over kommunen. I den enkelte model kan man sætte bygningens arealer i system ved at give dem klassifikationer, så man får et skematisk overblik over, hvor meget de forskellige arealtyper udgør.

Det kan samtidig benyttes til analyser på tværs af modellerne, der kan sættes op over for hinanden. Man kan for eksempel sammenligne to skolars arealdisponering, eller få det samlede areal for alle kommunens klasseværelser. Ved udbud af servicefunktioner som rengøring er det tilsvarende relevant at kunne klarlægge arealerne og hvilke rumtyper, der er tale om.

I Lyngby-Taarbæk skal modellerne eksempelvis benyttes til dokumentation, hvilket betyder at hver bygningsmodel vil have tilknyttet det relevante tegningsmateriale og eventuelt projektdokumentation ved ombygnings- og renoveringssager. Som Nis Boile Christensen slutteligt påpeger, er der andre interessante perspektiver:

»I forhold til arealforvaltning har det værdi på det operationelle og taktiske niveau i hverdagen, men det er også muligt at tage det op på det strategiske niveau. Man kan trække data ud og bruge et værktøj som Power BI til at kombinere data fra flere forskellige FM-systemer. På den måde kan man få nogle solide analyser, der giver kommunerne et bedre beslutsningsgrundlag. Man kan også bruge det til benchmarking i forhold til statistik og normtal på nationalt plan.« ■



»Vi gennemførte en workshop, hvor kommunens egne medarbejdere lærte selv at kvalitetssikre modellerne i forhold til kravspecifikationerne. Hjælp til selvhjælp er lidt et mantra for vores vedkommende, da vi mener, det giver størst værdi, hvis man bliver vænnet til at bruge modellerne operationelt.«

Nis Boile Christensen,
seniorrådgiver hos MOE.



Helpdesk til din drift

Lad MainManagers FM-system samle alle dine digitale tråde, og sørge for en effektiv kommunikation med dine brugere.

MainManager kan hjælpe dig med, at forlænge levetiden på dine aktiver, effektivisere driften, reducere omkostninger og øge tilfredsheden blandt dine brugere.

Alt i ét program.



BIM



GIS KORT



API



2D TEGNINGER



CHAT



MOBILITET

Nem adgang til fakta og nøgletal om dine bygninger, er første skridt mod bedre beslutninger og øget tilfredshed blandt brugerne af dine bygninger.



Læs mere om vores løsninger på mainmanager.dk

Overblik og tryghed i hverdagen

Med MyDesk kan medarbejderne booke en plads 14 dage frem, hvilket Orifarm har gode erfaringer med.



Mange nye medarbejdere sætter pres på det eksisterende kontorlandskab, hvor der pludselig ikke er skriveborde til alle. Ved brug af MyDesk har Orifarm givet medarbejderne mulighed for at booke en plads 14 dage frem. Samtidig indsamles der en masse data til glæde for HR-afdelingen.

Af Taus Bøytler, DFM

For Orifarm er der kun én vej: Fremad. I rivende fart. Den fynske virksomhed, der blandt andet er specialiseret i parallelimport og distribution af medicin, vokster i stor skala. Det er blandt andet sket igennem opkøb, hvor nye medarbejdere bliver indlemmet i Orifarm-familien. Bare det seneste år er der kommet 900 nye ansigter til, så den samlede ar-

bejdsstyrke nu er på 2.200 ansatte fordelt over 13 lande.

I Orifarms hovedsæde i Odense har man også kunnet mærke, at der er kommet mange nye medarbejdere til. Det har lagt pres på skrivebordene. Derfor valgte man pr. 1. februar 2022 at bruge MyDesk som værktøj til at planlægge, hvor medarbejderne skal sidde, når de møder fysisk ind på arbejde.

Og de første erfaringer er gode. Det fortæller Camilla Westermærk Jensen, der er Senior Corporate Project Manager i Orifarm:

»Vi har indført en Remote Work Policy for den fleksible arbejdsform, hvor vi blandt andet som guideline lægger op til at arbejde hjemmefra to gange om ugen og på kontoret i tre dage. For at være sikker på at få en plads, kan medarbejderne via MyDesk booke en plads 14 dage frem. Det kan for eksempel være i deres hjemmezone, hvor de kommer til at sidde sammen med deres nærmeste kollegaer, eller det kan være andre steder, hvis de har brug for at sidde sammen med folk fra andre kontorer,« siger hun.

Hvis alle ansatte i Odense mødte ind på arbejdspladsen samme dag, ville der kun være skriveborde til omkring 70 procent. Derfor giver det de ansatte en »



Kort om Orifarm

Orifarm er en medicinalvirksomhed, der blandt andet arbejder med parallelimport af medicin. Dermed kan medicinen komme ud på nye markeder. De primære kunder er apoteker, hospitaler og grossister.

Orifarm har 2.200 medarbejdere fordelt over 13 lande. I løbet af det seneste år er der kommet 900 flere til. Virksomheden har hovedkvarter i Odense, hvor der er ca. 600 ansatte.



De første erfaringer med MyDesk

Det er nemt at bruge

Læs en one-pager og download app'en, så er du i gang.

Det giver tryghed i hverdagen

De ansatte kan booke et skrivebord 14 dage frem. Det er en kæmpe fordel.

Det genererer god data

HR får et meget bedre overblik. For eksempel over brugen af skriveborde (antallet af medarbejdere på kontoret) og mødelokaler.

tryghed, at de efter at have booket er garanteret en plads på kontoret. Men der er også andre gevinster:

»Vi har fået aflivet myten om, at det aldrig er til at få en plads. Og vores HR-afdeling får en masse brugbar data. For eksempel i forhold til, hvor mange skriveborde, der bliver brugt på en almindelig dag, eller hvor stort pres, der er på mødelokalerne,« siger Camilla Westermarck Jensen og fortsætter:

»Derudover har ledelsen i nogle afdelinger opfordret til, at folk ikke booker den samme plads hver dag. På den måde kan vi lære hinanden bedre at kende på tværs af teams.«

God erfaring med booking og forplejning

Som en del af en større indsats, der hedder "Future Workplace", skal de eksisterende lokaler i Odense renoveres. Mens renoveringen af den enkelte afdeling foregår, kan de berørte medarbejdere arbejde på en mellemstation. Og når de så er tilbage i deres opdaterede afdeling, vil der være en stor grad af genkendelighed i forhold til de øvrige afdelinger.

»Vi bygger arbejdspladserne ens op. Så medmindre de ansatte har særlige krav, vil borde, stole med videre være ens. Dermed er det også lettere at skifte rundt mellem forskellige arbejdsstationer, hvilket er godt,« fortæller Camilla Westermarck Jensen.

Camilla Westermarck Jensen havde egentlig forventet større modstand mod de nye tiltag, men folk har

taget godt imod det, beretter hun. Efter at have været i gang i knap to måneder har Orifarm foreløbigt erfaring med at bruge MyDesk til booking af skriveborde og mødelokaler.

På sigt vil man også gerne benytte et modul, der er på vej fra MyDesk, og som gør det muligt at booke lade-standere. Ved at medarbejderne booker et skrivebord, giver det desuden kantinen mulighed for at have et overblik over antallet af ansatte i huset. Det overblik har de ikke i dag.

»Hvis kantinen hver dag bare kan trække antallet af medarbejdere i systemet, gør det selvfølgelig deres arbejde meget lettere og hjælper på madspildsagen,« siger Camilla Westermarck Jensen.

Integration fra Outlook

Ifølge Camilla Westermarck Jensen har de indledende erfaringer med MyDesk været meget positive.

»Det er meget nemt at bruge for medarbejderne. Man skal bare læse en one-pager og installere app'en, så er man i gang. Og for virksomheden bliver der registreret en masse data, som vi aktivt kan arbejde videre med,« siger hun.

»Derudover er det smart, at der i MyDesk er integration fra Outlook. Det betyder blandt andet, at vi via data over møder kan se belægningsprocenten i MyDesk, uanset om de er booket via MyDesk eller Outlook,« tilføjer Camilla Westermarck Jensen. ■



Vi har hjulpet mange virksomheder med at optimere deres kontorbehov uanset om det er i det eksisterende lejemål eller et nyt sted som 2MOVE har opsporet ud fra kundens ønsker og behov.

I samspil med avanceret teknologi skaber vi den nødvendige viden og et effektivt beslutningsgrundlag for virksomheder, der overvejer et nyt kontor – eller vil udnytte de eksisterende rammer endnu bedre.

Vi kalder det RIGHTSIZE!

WWW.2MOVE.DK



Det internationale og det nære på samme tid

DFM's medlemmer opererer i stigende grad internationalt. Der er virksomheder, der etablerer kontorer, produktion eller fusionerer på tværs af landegrænser, og hvor det er aktuelt at overveje globale udbud, kulturelle forskelle og distanceledelse.

Samtidig oplever vi et stort fokus på det nære. Den fysiske arbejdsplads, måden vi samarbejder på og kulturens udvikling og videndelingen i den enkelte afdeling, i takt med flere arbejder hjemmefra.

Vi har i DFM længe haft fokus på den fysiske arbejdsplads og de ændringer i arbejdslivet, som covid-19 førte med sig. Her oplevede vi, hvordan hjemmearbejde blev normalt, og vi fandt ud af, at det sagtens kan fungere i praksis – endda med fordel for nogen på grund af fleksibiliteten.

Gennem kurser i samarbejde med Institut for Fremtidsforskning, på medlemsmøder og til vores årskonference har vi dykket ned i indretning, reducere af kvadratmeter, free seating og digitale løsninger, der kan un-

derstøtte den nye og mere fleksible måde at arbejde på. Vi stopper ikke med at drøfte workplace, det er efter vores opfattelse vil være en vigtig dagsorden for FM-organisationen i mange år frem.

Men vi ønsker nu at tage mere fat i det internationale aspekt. Hvad er fordelene ved at lave en global rammeaftale, som kan tilpasses lokalt? Hvad er ulemperne ved ikke at kunne gå en tur på site og opleve lokationen med egne øjne? Og hvordan indretter man sin FM-organisation, når man både har lokationer i ind- og udland?

Vi har mange medlemmer, der allerede har helt styr på dette, men flere medlemmer har ydret ønske om at dyrke dette aspekt mere som led i en øget professionalisering af FM i den pågældende virksomhed. Derfor vil vi i DFM gerne give dette noget fokus i den kommende tid.

Vi overvejer både at etablere et netværk og et arbejdsudvalg – giv lyd, hvis du har ideer, forslag eller ønsker at være med. Alle input er velkomne.

Er du en af dem, der synes det kunne være spændende at blive klogere på det internationale aspekt, så tag mig i mig på lli@dfm-net.dk. ■



Laura Lindahl

Direktør for Dansk Facilities Management og Dansk Facilities Management Benchmarking.

Ejendomsstrategier med co-working

Virksomheder har i stigende grad behov for at skabe fleksibilitet i deres ejendomsportefølje. Det kan blandt andet ske ved leje af servicede kontorer. Cowork-faciliteter er en form for servicede kontorer, men de associeres normalt med arbejdsfællesskaber for freelancere og iværksættere og er typisk baseret på medlemskab.

Per Anker Jensen, professor emeritus, DTU Management

Co-working er stærkt ekspanderende. I 2019 var der globalt 22.000 arbejdspladser og to millioner medlemmer, hvilket var en fordobling fra 2016. Et hollandsk studie identificerer seks strategier, som virksomheder kan anvende til at skabe fleksibilitet.

Ved Kompetence-Torsdag i marts 2022 præsenterede jeg en længere artikel herom.

Co-working er flerbrugerarbejdspladsmiljøer med højt serviceniveau, hvor der lægges vægt på at skabe et community med gode muligheder for tværgående samarbejde og videndeling. Der er en variation af arbejdspladser og en vært til administration, FM-drift og facilitering.

I FM-håndbogen behandles bygningers fleksibilitet, og der sondres mellem fysisk, funktionel og finansiel fleksibilitet. I det hollandske studie anvendes de samme begreber, men betydningen er lidt anderledes og udgangspunktet er fleksibilitet i en ejendomsportefølje.

Ejendomsstrategier med co-working

Det hollandske studie er baseret på fem cases fra forskellige brancher og spænder fra en opstartsvirksomhed til store multinationale virksomheder. Ud fra disse cases identificerer studiet nedenstående seks ejendomsstrategier.

Test af nye markeder

Ved opstart i et nyt marked er der stor usikkerhed om, hvorvidt det vil blive en succes. Co-working indebærer hurtig opstart, beskedne initiale investeringer, korte bindingsperioder, hurtig op- og nedskalering og mulighed for at skabe netværk. Det kan både være en midlertidig og en mere langsigtet løsning.

Ekspansion ved hurtig vækst

Co-working kan understøtte inkrementel vækst med hurtig udvidelse af antal arbejdspladser og markedsstilpasning. Det kan både være primær lokation og et supplement til et lokalt hovedkontor for større virksomheder. Virksomheden kan have egne kontorområder uden videre interaktion med andre medlemmer. »

Sammenligning mellem cowork og servicebetalt kontor

	Cowork	Servicebetalt kontor
Forretningsmodel	'Non-profit'/'low-profit'	Med profit
Målgruppe	Freelancers, selvstændige	Virksomheder
Lokaler	Storrumskontor	Separate kontorer
Udseende og følelse	Afslappet, 'cool', atelier-lignende	Formel, professionel, kontoragtig
Arbejdsform	Samarbejde	Individuel
Støtte/styring	En vært	En help-desk
Pris	Lav	Oftest høj

Kerne- og flex-strategi med kombination af langvarige og kortvarige bindinger

I modne virksomheder kan det være hensigtsmæssigt at diversificere ejendomsporteføljen ved en kerne- og flex-strategi, hvor co-working kan udgøre et supplement til et mere permanent hovedkontor. Dermed kombineres ejendomme med langvarige bindinger og co-working med kortvarige bindinger. Co-working kan være en buffer til op- og nedskalering, og arbejdsfællesskabet kan bringe nye idéer ind i virksomheden.

Midlertidige arbejdspladser ved ændringer af kontorer (Swing Space)

Medarbejdere kan midlertidigt relokaliseres til co-working i forbindelse med ombygning, renovering og nybyggeri. Co-working udgør en brobygning

mellem et eksisterende og et nyt kontor med mulighed for kontinuerlig drift i et professionelt forretningsmiljø.

Touchdown-arbejdspladser for mobile medarbejdere

Co-working kan anvendes som touchdown-arbejdspladser i forskellige lokationer i et professionelt forretningsmiljø til brug for mobile medarbejdere, som rejser meget. Det kan ligeledes være et satellitkontor for at begrænse medarbejderes transporttid. Det giver medarbejderne mulighed for at udnytte arbejdsfællesskabet.

Midlertidige projekter og medarbejdere

Co-working kan huse midlertidige projekter og medarbejdere. Det kan både være for medarbejdere ansat



i virksomheden og medarbejdere fra samarbejdspartnere og freelancere, der arbejder på bestemte projekter for virksomheden.

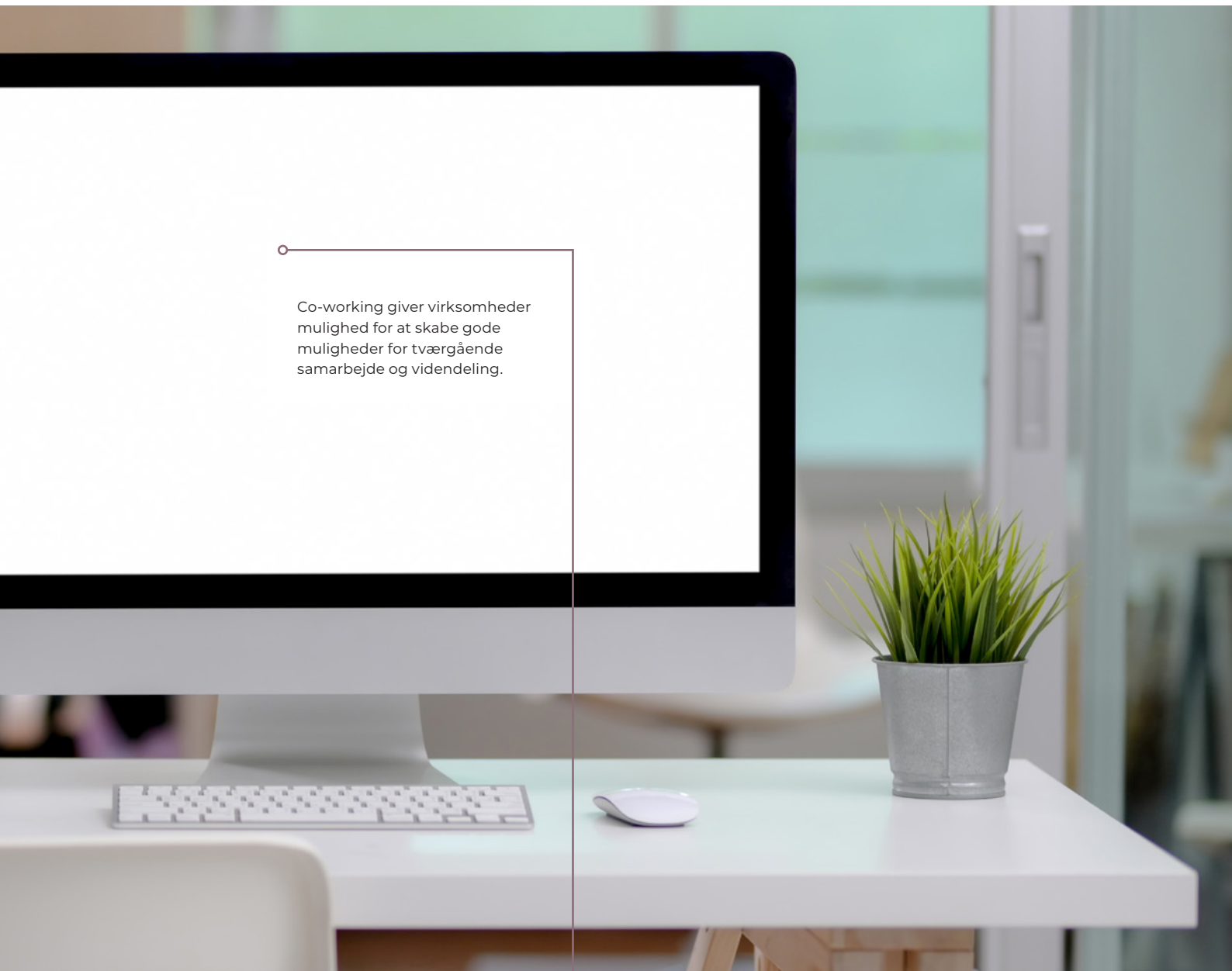
Flydende grænse

Det hollandske studie identificerer seks strategier, som større virksomheder kan anvende til at skabe fleksibilitet i deres ejendomsportefølje. Flere af strategierne forudsætter relativt store cowork-faciliteter, og at virksomhederne har aflukkede kontorområder.

Dermed ligner det i høj grad kontorhoteller og grænsen mellem co-working og kontorhoteller er i stigende grad flydende. Nogle strategier kan tillige indebære, at der skal være adgang til co-working i forskellige lokationer.

Her kan det være fordelagtigt at samarbejde med cowork-operatører, der indgår i et nationalt eller internationalt netværk, eller udgør en forretningskæde. Sådanne er der da også kommet flere af, og co-working er dermed ved at blive "Big business" som en del af ejendomssektoren.

Et eksempel på en sådan forretningskæde er den amerikansk baserede virksomhed WeWork, der opererer internationalt og også er ved at etablere sig i Danmark. WeWork er et erhvervsejendomsfirma, der leverer fleksible, fælles arbejdsområder til teknologiske opstartsvirksomheder og tjenester til andre virksomheder. WeWork designer og bygger fysiske og virtuelle fællesrum og kontortjenester til iværksættere og virksomheder. ■



Co-working giver virksomheder mulighed for at skabe gode muligheder for tværgående samarbejde og videndeling.

Data er kun guld, hvis den bliver brugt

Medicinalvirksomheden LEO Pharma har taget nogle store skridt inden for facility management de seneste år med store mængder data som et vigtigt redskab. Med den rigtige viden ved hånden kan FM-teamet skabe intelligente og bæredygtige løsninger for at støtte op om kerneforretningen.



Af Anders Kampmann, kommunikationsrådgiver, JJ Kommunikation – Foto Michael Vieng

Digitaliseringen har gjort sit indtog i medicinalvirksomheden LEO Pharmas facility management-arbejde. Det er faktisk ikke mere end et par år siden, at selskabets FM-team for alvor begyndte at tage data, IoT-sensorer og forecastingmodeller med i deres strategi, men siden da er det gået stærkt.

Det forklarer Alexander Brechling Larsen fra Global Facility Management i LEO Pharma sammen med kollegaen Andras Joubert, der er FM Data Specialist i samme afdeling. Her har de gang i adskillige projekter – blandt andet med brug af software fra DaluxFM med det store digitale scope for øje.

»Vi er i gang med at udrulle vores PowerBI, som man kan kalde "avanceret Excel", men som er et styringsværktøj, hvor man kan tage en masse rådata og få det vist grafisk på nogle bestemte, interaktive måder – for eksempel éns nøgletal såsom KPI'er eller cost drivers,« forklarer Alexander Brechling Larsen.

Med fokus på sine cost drivers i FM-regi kan man holde dem op imod sine kontrakter og den service, man får udført. For eksempel omkring rengøring, hvor cost driveren reelt er tiden og timeprisen, og man på den baggrund kan lave et udbud, der mere specifikt handler om, hvad der egentlig skal udføres af opgaver, og hvor ofte det skal ske i en bestemt bygning – som man i øvrigt har over 60 af til de godt 2.500 medarbejdere på sitet i Ballerup.

A portrait of Alexander Brechling Larsen, a man with short brown hair and a light beard, wearing a light blue button-down shirt. He is standing with his arms crossed against a background of vertical wooden slats.

Alexander Brechling Larsen og Andras Joubert bruger blandt andet software fra DaluxFM i dagligdagen.

bud, hvor man mere præcist vil have indført cost drivers, herunder hvad det reelt koster at tømme en container, i stedet for, at der bare var sat et skønsmæssigt tidsrum af.

»Vores behov varierer jo en del. I sommerferien er der selvsagt mindre brug for at få tømt containere mens vi som medicinalvirksomhed nogle gange også har produktion i weekenden og derfor et behov i starten af ugen. Det vil resultere i, at vores udgifter kommer til at hænge direkte sammen med vores cost drivers, som er vores behov, og samtidig kan vi også bruge det til at budgettere og forecaste vores affaldsudgifter,« fortæller Alexander Brechling Larsen.

Her vil LEO Pharma bruge sit PowerBI-system til at hjælpe med omstillingen til fleksible, behovsstyrede aftaler ved at anvende den megen rådata, der findes i organisationen. Det er også på den måde, at man skaber reel værdi af de mange informationer.

»Mange snakker jo om, at data er guld, men det er den kun, hvis du omsætter den til nogle mønstre eller noget viden. For eksempel: Hvor mange containere bliver egentlig tømt per dag, og hvilken type er det? På den måde kan du optimere din FM-forretning på en digital måde,« siger han.

»Det er den slags cases, vi arbejder med i FM, eksempelvis også omkring affald, hvor vi har kørt et pilotprojekt med IoT-sensorer i affaldscontainere for at registrere, hvornår de egentlig skal tømmes. Det skal de jo først, når de er fyldte og ikke kun halvt fyldte,« fortsætter Alexander Brechling Larsen.

Sensorerne gav dog nogle teknologiske udfordringer omkring master og sendere, som resulterede i nogle varierende data. Med DaluxFM i baghånden er LEO Pharma derfor gået over til at bruge QR-koder i stedet, som lader brugerne scanne en kode, der kan

sende en request om, at en container skal tømmes, når den rent faktisk er fyldt – og ikke bare dagligt. Altså service on demand i stedet for en fast rytme.

Data afdækker behov

Tilgangen med at sætte ind, når der rent faktisk er brug for det, er man nu i gang med at rulle ud for alvor – ikke mindst med udgangspunkt i de gode erfaringer fra piloten, som viste 68 procent mindre serviceforbrug over de første tre måneder.

Dette vil få direkte indvirkning på det kommende rengøringsud-

Pointen er en bedre service

Det er altså når denne rådata, der ellers kan virke uoverskuelig til at begynde med, bliver omdannet til indsigt og viden, at man som FM-ansvarlig i en virksomhed kan tage fat på at skabe nogle handlingsplaner og nogle strategiske tiltag og optimere sine arbejdsgange.

»Vi har mange forskellige typer data – fra DFD-service (tøjvaskerileverandør, red.), fra rengøringen, fra kaffemaskinerne, fra DaluxFM (Helpdesk og Real Estate FM-system), fra kantinen, fra Cloudbooking (bordregistreringssystem, red.) som for eksempel viser, hvor mange mennesker, der er på sitet. »



Med godt 2.400 ansatte på sitet er der masser af processer og data at holde styr på.

Så der er rigtig meget forskelligt, som vi skal have overblik over,« siger Andras Joubert.

I den forbindelse forklarer Alexander Brechling Larsen, at man i LEO Pharma har gjort sig nogle væsentlige erfaringer, der peger i retning af, at ét system til det hele faktisk ikke er vejen frem. I stedet vil man hellere basere sin drift på dedikerede specialsystemer til de enkelte områder og så bruge PowerBI til at samle oplysningerne i en slags hjælpeværktøj, som han kalder det.

Her er et vigtigt aspekt, at de øvrige dele af LEO Pharmas forretning – finance, IT, HR og så videre – også bruger PowerBI, hvilket betyder, at hele organisationen er bekendt med at bruge systemet.

Dermed er organisationen selv med til at kunne bruge værktøjet, når FM sætter forskellige dashboards op, som viser dataene. Det er med til at gøre, at topledelsen kan tage de strategiske beslutninger i samråd med facility inden for FM-området.

»Pointen er at skabe en bedre service for vores kunder, som i det

her tilfælde er medarbejderne i LEO Pharma. Vi er jo en intern supportorganisation, som skal udføre vores opgaver med rettidig omhu, så tingene fungerer, når de skal, hvad enten det er containere eller kaffemaskiner. Der bruger vi data til at målrette vores FM-service mod de bygninger og tidspunkter, hvor der er mange mennesker til stede og derfor et større behov for den service,« siger Alexander Brechling Larsen.

De forskellige teknologiske tiltag man arbejder med er dog ikke helt billige, understreger Andras

Joubert, så det handler om at disponere midlerne bedst muligt – blandt andet igennem en hel del pilotforsøg for at få nogle omkostningseffektive løsninger ud af det.

Det er derfor vigtigt, at man finder samarbejdspartnere, som udvikler sig, og som vil være med til at gennemføre de nødvendige pilotforsøg. Men samtidig skal det også være omkostningseffektive løsninger, der kan skaleres op efter behov.

Rejsen er først lige begyndt

En anden god case, som Alexander Brechling Larsen fremhæver, er LEO Pharmas kantine på sitet i Ballerup, hvor man dagligt bespiser op mod 1.500 af de ansatte – dog med ganske store udsving. Her bruger man data fra når medarbejderne scanner sig ind til at forecaste de mængder mad, der skal produceres, så man hverken oplever spild eller tomme fade.

Eksemplet er blot et blandt mange, der illustrerer, hvor langt man i den store medicinalvirksomhed er nået de sidste to-tre år. Rejsen er dog ikke desto mindre først lige begyndt, lyder det fra Alexander Brechling Larsen og hans kollega.



Data spiller en vigtig rolle i LEO Pharmas FM-arbejde.

»Vores industri er stadig ret grønne på det her område, så det tager lidt tid. Vi kan ikke kopiere et nuværende system, for det findes ikke. Vi er selv nødt til at eksperimentere med vores løsninger, som vi for eksempel har gjort med vores tekstilvask fra DFD,« siger Andras Joubert.

Apropos det med at være grønne er bæredygtighed et centralt element i FM-indsatsen hos LEO Pharma, hvor man igen har data med som redskab. For eksempel har man tal på sine affaldsmængder i forskellige kategorier som restaffald, glas, pap og plastik.

»Her er cost driveren så prisen på affaldet, for den er jo forskellig afhængig af affaldstype med restaffald som det klart dyreste grundet de nationale afgifter. Derfor rullede vi et projekt ud i sommer, hvor vi fjernede alle de små skraldespande fra kontorerne og erstattede dem med nogle affaldsstationer, hvor folk kan sortere deres ting, så det hele ikke bare ryger i rest,« siger Alexander Brechling Larsen og fortsætter:

»Medarbejderne syntes måske, at det var lidt besværligt i starten. Til gengæld slipper vi for 2.400 plastikposer fra papirkurvene om ugen, og rengøringsfolkene slipper for at bukke sig ned og tømme dem. Så de får et bedre arbejdsmiljø, og vi får skabt noget værdi ved at sortere affaldet bedre.«

Som konkret eksempel nævner han papiraffaldet, som koster virksomheden 50 kroner per ton at køre til genbrug, mens det som restaffald koster 1.600 kroner per ton. Og med en årlig affaldsmængde på sammenlagt knap 8.000 ton er der millionbeløb at hente i tillæg til et forbedret CO₂-regnskab.

Når det kommer til de små kontorskraldespande, så har LEO Pharma mere specifikt reduceret sit restaffald med omkring 33 procent ved netop at sortere dette over i plastik, bioaffald og papir, hvilket har kastet besparelser af sig



QR-koder og IoT-sensorer har optimeret affaldshåndteringen hos LEO Pharma i Ballerup.

både økonomisk og på CO₂-regnskabet.

Dette bliver udarbejdet af selskabets affaldsleverandør og anvendt i årsrapporten, så de affaldsrelaterede tiltag kommer altså til at have direkte indvirkning på LEO Pharmas grønne regnskab – foruden bundlinjen. Endelig har virksomheden også reduceret sit papirforbrug med op mod 80 procent, hvilket har givet en besparelse på rundt regnet 200.000 kroner om året alene på affaldshåndteringen,

altså uden at medregne sparet indkøb.

Leverandører vil gerne samarbejde

Udover sine egne data, som LEO Pharma selv sagt er meget opmærksomme på sit ejerskab over, så gør virksomheden også meget ud af at samarbejde med sine mange leverandører om adgang til deres data for at kunne integrere det i sit PowerBI-system.

»Leverandørerne er helt klar på »



Mange snakker jo om, at data er guld, men det er den kun, hvis du omsætter den til nogle mønstre eller noget viden. For eksempel: Hvor mange containere bliver egentlig tømt per dag, og hvilken type er det?

Alexander Brechling Larsen,
Global Facility Management, LEO Pharma.

Som medicinalvirksomhed har LEO Pharma nogle forholdsvis specielle behov for affaldshåndtering og rengøring.



at udvikle deres egne systemer, fordi de også godt kan se forretningen i at tilbyde åbne data til sine kunder, og at det er afgørende for et godt samarbejde, at de kan komme med præcise oplysninger om, hvad de har ydet af services, eller hvad de har på lager,« siger Alexander Brechling Larsen.

»Det er vigtigt, at det er os og ikke leverandøren, som ejer data. Ellers risikerer vi at miste data, hvis vi en dag skifter leverandør, eller hvis leverandøren pludselig skifter system, som måske ikke kan integreres med vores PowerBI,« supplerer Andras Joubert.

Og når man som FM-afdeling i bund og grund er en yderst vigtig supportfunktion til kerneforretningen, så er det at skabe den bedst

mulige service inden for en optimal økonomisk ramme altid et mål i sig selv.

Formålet er at gennemgå, kortlægge og skabe overblik over alle FM-services og undersøge, hvad der kan gøres bedre for LEO Pharmas medarbejdere og for FM-organisationen. På den måde kan FM-organisationen bidrage til faktabaseret strategisk beslutningstagning og dermed skabe endnu mere værdi til forretningen end bare at tømme containere og gøre rent.

Med det in mente går de næste skridt for LEO Pharmas FM-digitalisering på at videreudvikle PowerBI-systemet til at indeholde så mange af de forskellige services som muligt og at gøre kontrakterne cost driver-baserede, så man hverken

betaler for meget eller for lidt for en ydelse.

Sideløbende med det skal blandt andet rengøringens dagligdag gøres langt mindre papirtung med digitale indberetninger og flere QR-koder i bygningerne, der også kan lede folkene hen til de rigtige manualer, hvilket er vigtigt i for eksempel laboratorierne, hvor hygiejnekravene er ret specifikke.

Endelig er der en løbende opgave med at opbygge viden om, hvordan og hvornår de 60 bygninger på LEO Pharmas site rent faktisk bliver brugt, så man kan tilrettelægge sin service og FM-strategi derefter. For som Alexander Brechling Larsen siger, så er der jo ingen grund til at gøre et kontor rent tirsdag morgen, hvis der ikke har været nogen om mandagen. ■

One size doesn't fit all – Erfaringer fra Tour de Workplace

I slutningen af marts 2022 havde DFM premiere på et nyt koncept, hvor vi sammen med Copenhagen Institute for Future Studies satte fokus på fremtidens arbejdsplads gennem en heldagstur rundt i København. Konceptet kaldte vi Tour de Workplace.

Af Taus Bøytler, DFM

Fremtidens arbejdsplads var omdrejningspunktet, da DFM i slutningen af marts 2022 havde premiere på et nyt koncept. Sammen med Copenhagen Institute for Future Studies tog vi på forskellige visitter rundt omkring i København på det, vi kaldte Tour de Workplace.

I løbet af dagen besøgte vi Bygningstilsynet, Codan Forsikring og Symbion A/S, hvor arrangementets omkring 30 deltagere via rundvisninger og oplæg fra topledere fik et glimrende indblik i, hvordan man det enkelte sted havde forsøgt at forholde sig til dagens tema om fremtidens arbejdsplads.

På næste side giver tre af deltagerne ved Tour de Workplace deres bud på, hvad de fik ud af dagen. »





Ulla Eltang Sylvestersen

Arkitekt ved Det Kongelige Bibliotek.

Hvad fik dig til at tilmelde dig Tour de Workplace?

Activity Based Workplace og 'den hybride arbejdsplads' er et nyt fokusområde for mig, og jeg vil rigtig gerne indhente så meget viden om området som muligt. Man kan læse sig til meget, men at komme ud og se andre arbejdspladser og miljøer, hvor nye tiltag

er iværksat, giver et rigtig godt indblik i, hvordan tingene fungerer i praksis.

Hvad er den eller de vigtigste pointer du tog med dig fra dagen?

For mig var der en væsentlig pointe i Claus Sneppens afsluttende oplæg, hvor han kommenterede på graden af modenhed i en organisation i forhold til 'Den hybride arbejdspladsmodel'. Altså vigtigheden i, at ethvert forsøg på at ændre forholdene i det fysiske arbejdspladsmiljø, forankres i ledelsen men med fokus på, at alle er ansvarlige for processen.

Claus Sneppen omtalte også arbejdspladsen som en butik. Et sted, hvor medarbejderne 'shopper tid'. Hvis vi kan skabe et miljø, der minder om en lækker specialforretning og ikke leder tankerne over på et ucharmerende storcenter, vil medarbejderne vælge arbejdspladsen frem for at arbejde hjemme.

Pointen med at 'one size fits all er standødt' giver mening! Hvis vi vil fastholde de gode medarbejdere, er vi nødt til at gøre noget ekstra. At skabe en unik arbejdsplads, som man har lyst til at vælge frem for alle de andre.

Jeg har også noteret mig Christian Baltzers tagline: 'Arbejde er ikke et sted. Det er noget, du gør'. Den rummer utrolig meget og omsetter den virkelighed, vi er i mange steder, til ganske få ord."

I forlængelse af Tour de Workplace – Hvilke nye tiltag eller ændringer vil så være relevante i forhold til din egen arbejdsplads?

Jeg ønsker at afprøve flere af de forskellige funktioner eller zoner, vi blev præsenteret for på rundvisningerne. Det kunne være plads til stillearbejde, rum til at mødes og ikke mindst det afslappende miljø til det uformelle, men vigtige møde over kaffen.



Anders Ohrt

Teamleder i Økonomistyrelsen.

Hvad fik dig til at tilmelde dig Tour de Workplace?

Jeg tilmeldte mig sammen med min kollega for at få inspiration til nye muligheder "live" ved Bygningsstyrelsen, Codan og Symbion, samtidig med vi kunne få teoretisk indsigt fra oplæggene. Det var dermed en oplagt mulighed for at kombinere idéer i praksis med den nyeste viden og bringe konkrete ændringsforslag med hjem.

Vi arbejder med understøttelse af arbejdspladsen på forskellige niveauer til dagligt, hvor indretning af kontoret er ét blandt mange. Det var derfor også en mulighed for at tage sig tid til at komme ud fra vores egen bygning og se, hvad nogle af dem som er længst fremme gør.

Hvad er den eller de vigtigste pointer du tog med dig fra dagen?

1. One-size does not fit all – idéen om en måde at gøre det på, som alle kan bruge, eksisterer ikke. Arbejdspladsmodellen er i konstant forandring, og vi kan ikke vælge enten at være med eller ikke at være det. Vi træffer valg uanset, om vi ændrer noget eller ej, og det er derfor nødvendigt hele tiden at forholde sig til, hvordan vi gerne vil have vores indretning på arbejdspladsen.
2. Fokus på ledelsesopgaven ved transformationen fra den nære ledelse til hybridledelse. Herun-

der det store krav til tillid, som det medfører, og hvordan forankringen skal ske igennem hele ledelseskæden. Både studenten og direktøren skal kunne undvære sin faste plads, hvis belægningen skal reduceres.

3. Imponerende at se, hvordan Bygningsstyrelsen og Codan har formået at omlægge deres fysiske arbejdsplads til en belægning tæt på 50 procent, og hvor tidsvarende det har vist sig at være i forhold til spændingsfeltet mellem analog/digital, medarbejderadfærd, mulighed for netværk og viden samt samfundsnormerne.

I forlængelse af Tour de Workplace – Hvilke nye tiltag eller ændringer vil så være relevante i forhold til din egen arbejdsplads?

Vi skal helt sikkert tænke mulighederne for indretning af arbejdspladsen ind i forskellige modeller. Grund-



Michael Sandberg

International Senior Executive

Hvad fik dig til at tilmelde dig Tour de Workplace?

Jeg har i de senere år og også før corona haft en særlig interesse for fremtidens arbejdsplads. Som ansvarlig for opførelsen af et nyt hovedkontor i København og gennem perioden med corona blev fremtidens arbejdsplads med ét højaktuel. Hvordan skaber man et fysisk rum (mødested), der er så attraktivt, at det styrker samarbejde, udvikling, fremmer beslutningsprocessen og de bedste rammer for socialisering blandt medarbejdere og kollegaer?

Alt dette kombineret med læringen under corona omkring hjemmearbejde, digitale møder og distanceledelse. At få muligheden for at besøge blandt andet Bygningstilsynet, Codan og Symbion og se, hvordan de har håndteret og indrettet fremtidens arbejdsplads er superinspirerende eksempler på forskellige løsningsmodeller.

Hvad er den eller de vigtigste pointer du tog med dig fra dagen?

Der er ingen tvivl om, at ejerskabet på denne transformation af fremtidens arbejdsplads ejes af topledelsen. Præsentationerne fra de tre administrerende direktører bekræftede deres initiativ, engagement og viljen til at ville skabe forandringer.

For Bygningstilsynets vedkommende har de været meget fremsynet, da denne proces allerede var iværksat før corona, hvorimod Codan har gennemført forandringerne under selve corona. For begge vedkommende er det interessant at høre, hvordan der løbende laves justeringer for at finde den unikke løsning for netop deres virksomheder.

Mange danske ledere er udenfor deres komfortzone, da skiftet fra nærledelse til distanceledelse er en kompetence, som ikke alle har. Derfor skal det være et stærkt fokusområde i hele processen, at de tilegner sig denne kompetence. Men uanset valg og indretning af fremtidens arbejdsplads, så skal der tages initiativer og beslutninger, der sikrer at man fortsat kan tiltrække og fastholde talenterne.

Det er en balancegang mellem arbejdstagere og arbejdsgivere, hvor fokus også må være at kunne fastholde fællesskabsfølelsen, virksomhedens kultur og DNA – uden at alle parter bliver identitetsløse.

I forlængelse af Tour de Workplace – Hvilke nye tiltag eller ændringer vil så være relevante i forhold til din egen arbejdsplads?

Jeg er naturligvis en stærk tilhænger af at det fysiske mødested (arbejdspladsen) skal forandres og optimeres, kombineret med fleksibilitet i forhold til arbejdssted. Fleksibilitet afhængig af alder og køn er forskelligt i løbet af et langt karriereforløb – det skal naturligvis indtænkes i fremtidens arbejdsplads, uden at det påvirker produktivitet, leverancer og kvalitet i opgaverne.

læggende skal vi ind til kernen af problemstillingen hos os selv og spørge, hvad det er vi vil løse – før vi tænker i løsninger.

Det kræver inddragelse af medarbejderne for at identificere deres behov og mangler, så vi sikrer os, at en eventuel forandring er den rigtige. Vi er ikke der, hvor vi skal revolutionere det hele i morgen, men gode idéer kan også implementeres i det små til en start. I første omgang vil vi bringe endnu mere grønt ind i kontorlandskabet, så medarbejderne også oplever noget hjemligt, når de er fysisk inde på arbejde.

i

I forlængelse af Tour de Workplace blev alle deltagerne bedt om at evaluere dagen. Og folk var begejstrede. Flere nævnte, at det havde været interessant at høre topledernes tanker om fremtidens arbejdsplads. Det store spørgsmål er så, om succeszen skal gentages? Og ja, det skal den da. I DFM arbejder vi allerede nu på at arrangere en Tour de Workplace i Jylland i efteråret 2022 og endnu en Tour i København i foråret 2023. Vel mødt.

Studerende giver KEAs nye Facility Manager-ledelsesuddannelse høj tilfredshedsscore



»Det bedste var underviseren: Hendes solide erfaring udefra med FM-drift, og at hun brænder for FM. Det motiverede til at lære,« fortæller Alex Henriksen, der til daglig arbejder som kasernemester i Forsvaret.

Af Eva B. Pedersen, kommunikationskonsulent, KEA – Københavns Erhvervsakademi

Underviser Lena Paustian er ligesom de øvrige undervisere hentet fra FM-branchen for at styrke uddannelsens intention om tæt kobling til de faktiske behov og virkelighed i branchen.

Og uddannelsen er kommet rigtig godt fra start.

I efteråret 2021 startede Danmarks første statsanerkendte Facility Manager-uddannelse på akademisk niveau for nuværende og kommende ledere indenfor Facility Management. Uddannelsen foregår hos KEA, Københavns Erhvervsakademi, der blandt »

Lena Paustian i gang med undervisningen af første hold af Facility Manager-uddannelsen, hvor undervisningen var hybrid – nogle studerende var til stede i klasselokalet, mens andre deltog virtuelt.





Start på Facility Manager-uddannelsen efter sommerferien

Læs mere om uddannelsen og tilmeld dig nyhedsbrevet, så du får besked om de kommende holdstarter:

<https://kompetence.kea.dk/uddannelser/ledelse/facility-manager>

Har du spørgsmål?

Kontakt uddannelseskonsulent Søren Dam på mobil 60 14 84 70 eller e-mail sodh@kea.dk.

andet er kendt for sin uddannelse af bygningskonstruktører.

Tilfredshedsundersøgelsen på det nyligt afsluttede første hold viser en score på hele 4.7 ud af 5 mulige.

Rammer et voksende behov blandt virksomhederne

Den flotte start glæder den ansvarlige for uddannelsen, uddannelseskonsulent Søren Dam:

»Vi er virkelig glade for at have taget de første skridt til at imødekomme det uddannelsesbehov, vi har identificeret i markedet. Her i foråret har vi udbudt fire moduler, herunder et nyudviklet introduktionsmodul, som er valgfrit. Og der kommer endnu flere relevante moduler til efteråret, som vil være at finde på vores hjemmeside allerede i løbet af maj,« fortæller han.

Baggrunden for uddannelsen er en markedsundersøgelse, KEA har foretaget med både interesseorganisationer, offentlige og private organisationer.

»FM-funktionerne oplever øget pres i forhold til effektiviseringer, nye leverancemodeller og kortere tid til at eksekvere. Undersøgelsen afdækkede et behov for øgede kompetencer på det taktiske og operationelle niveau – og specielt i forhold til ledelse, outsourcing, kontraktstyring og tilstandsvurderinger,« fortæller Søren Dam

Johnny Jacobsen, der er direktør for Global FM&RE hos Rambøll og har været censor på den nye uddannelse, er enig:

»Det billede genkender vi. Vores opgave er at understøtte forretningen, vi drifter vores kontorer, interagerer med ledelsen og vi håndterer vores services og tilknyttede leverandører. Vi rekrutterer typisk folk til FM med meget forskellige baggrunde, men i udgangspunktet har de begrænset eller ingen teoretisk

viden indenfor FM. De er gået ind i branchen, og har arbejdet sig til erfaring,« siger han.

»Men de kommer til kort, når de skal agere i forhold til eksempelvis ledelse og økonomi eller i en mere 'corporate kontekst', og forhandle med beslutningstagere med tungere teoretiske baggrunde end dem selv såsom økonomer og ingeniører,« fortsætter Johnny Jacobsen.

Hos Rambøll er Johnny Jacobsen direktør med det overordnede ansvar for FM og Real Estate for 214 kontorer i 30 lande, hvor der huses mere end 16.000 medarbejdere.

»Der mangler en specialiseret, formel og anerkendt uddannelse på højt niveau for Facility Management-medarbejdere og ledere, så de kan udvikle sig både taktisk, operationelt og ledelsesmæssigt. Helt generelt har vi i Danmark brug for det, og det er et godt initiativ, at KEA prøver at lave en formel uddannelse, der kan blive anerkendt ikke blot i Danmark, men også uden for de danske grænser,« slutter han.

Uddannelsen kommer omkring både praktik og ledelse

Alex Henriksen fra Forsvaret deltog på det første modul, 'Outsourcing og drift af serviceopgaver', hvilket han satte stor pris på.

»Der er stor spændvidde i faget. Du kommer omkring både udbydersiden og leverandørsiden. Det har været sundt at se det fra begge sider,« fortæller han.

Netop det at komme omkring de forskellige sider af FM har været en vigtig pointe. Uddannelsen er en grundig indføring i både praktik og ledelse – og den kommer hele vejen rundt omkring FM's mange forskellige situationer og krav.

Derfor appellerer den også bredt, og deltagerne på uddannelsens første modul kom fra vidt forskellige

stillinger. Nogle var specialister, nogle var funktionskoordinatorer og andre var funktionsledere.

»På første modul var der forskellige virksomheder repræsenteret. Og dét var en succes. Den erfaringsudveksling, der sker i rummet på tværs af virksomheder, er en stor bonus. Det giver både nye erkendelser og sikrer anvendeligheden, når det overføres til hverdagen,« fortæller Lena Paustian, som underviser på uddannelsen.

Hendes mere end 20 års erfaring fra FM-branchen med både private og offentlige organisationer på nationalt og internationalt niveau har vakt genklang hos deltagerne.

Eksterne censorer sikrer, at kvaliteten er i top

»For at sikre den høje standard, og at uddannelsen imødekommer branchens behov, har vi eksterne censorer til eksamen, og de er hentet fra højt niveau i FM-

branchen,« siger Lena Paustian og henviser til Johnny Jacobsens virke som censor, ved siden af hans stilling som direktør for Global FM&RE hos Rambøll.

»Det første hold har igennem deres engagement virkelig demonstreret, at de har løftet deres faglige kompetencer. De er endt med at kunne bruge de forskellige værktøjer til at skabe resultater i deres arbejdssituation. Det viste sig også med en meget flot eksamen,« fortæller Lena Paustian.

Praksisnær læring, der kan bruges med det samme

Uddannelsen er designet til at være praksisnær. Foruden at det lærte arbejdes løbende ind, kobles undervisningens teorier og værktøjer til den virkelighed, man møder i Facility Management. Det vil sige, at de studerende kan anvende det, de lærer i deres dagligdag 1:1 med det samme.

»Deres dagligdag inddrages hele tiden i undervis-



ningen i forhold til teorierne. Det bliver pludselig meget synligt for dem. Det bliver relevant og konkretiseret,« siger Lena Paustian og fortsætter:

»Et eksempel kan være, hvis man ikke kan løse op for en konstruktiv dialog og samarbejde med sin leverandør. Her har vi arbejdet med samarbejdsmodeller og teori, der har gjort, at de studerende kunne se problematikken fra en ny synsvinkel, og identificere hvilke forhold der gør, at en sådan situation opstår. De fik værktøjer til at gå hjem og teste og afprøve, hvordan de kunne påvirke samarbejdet konstruktivt.»

Fleksibilitet i uddannelsen passer til en travl FM-hverdag

At have et fuldtidsarbejde er ikke noget problem, i det uddannelsen er designet til at kunne tages på deltid med cirka én undervisningsdag om ugen ved siden af det faste job. Hvis du vælger at tage hele uddannelsen, tager den omkring tre år at fuldføre.

Uddannelsen er fleksibel – det vil sige, at de studerende selv kan skræddersy deres uddannelsesprofil med de valgfagsmoduler, der er relevante for netop deres arbejdsituation og karriere.

»Du bestemmer selv i hvilken rækkefølge, du tager modulerne, og om du eksempelvis vil have et enkelt modul og måske senere komme tilbage for at tage hele uddannelsen. På den måde passer uddannelsen godt ind i de flestes travle arbejdsliv og tidshorisont, og er samtidig en gevinst tidsmæssigt, fordi de stude-

rende tager deres arbejdsproblematikker med ind til undervisningen og får løst dem,« fortæller Søren Dam.

Det videregående niveau giver sikkerhed for fremtiden

»FM-uddannelsen fra KEA adskiller sig fra andre efteruddannelses tilbud ved at være en formel og statsanerkendt uddannelse på videregående akademisk niveau svarende til 60 ECTS-point og dermed kompatibel med europæiske uddannelsesstandards,« siger uddannelseskonsulent Søren Dam og uddyber:

»Det giver en række fordele for dig som studerende, herunder at hvert modul afsluttes med en eksamen. Det vil sige, at du får et eksamensbevis på dine opnåede kompetencer. Og dine kompetencer er kvalitetssikrede – fordi undervisningen også er kvalitetssikret og skal leve op til kravene til akademiuddannelse.»

»Derudover er det en fremtidssikring: Et statsanerkendt eksamensbevis med ECTS-point er en adgangsbillet til både det danske og europæiske uddannelsessystem, hvis man ønsker at læse videre på eksempelvis diplomniveau. Uddannelsen kan – i modsætning til enkeltstående kurser – løfte forståelsen på hele fagområdet, så du både får mere overblik og sammenhæng, mens du studerer,« slutter Søren Dam.

Til efteråret vil uddannelsen blive udbygget med yderligere tre moduler, der understøtter ledelse af projekter, den bæredygtige dagsorden og kundeoplevelsen. ■



Har I styr på jeres drifts-økonomi?

– NTI FM gør det nemt

Med et fremtidssikret Facility Management-system får I et samlet overblik over drift, vedligehold og økonomi i jeres ejendomsportefølje.

Vores kunder vælger os, fordi vi selv udvikler softwaren, fordi vi har mange års praktisk erfaring, og fordi vi kan rådgive bredt og i dybden om bl.a. IKT, BIM og digital aflevering.

”

NTI FM er et godt planlægningsværktøj. Vi kan arbejde bedre på tværs og har opnået en langt mere effektiv proces og bedre opfølgning på opgaverne, som har bidraget til en mere effektiv administration af 15.000 lejemål.

Adam Brun Andersen
Driftssekretariatschef
Boligkontoret Danmark

**BOOK EN
GRATIS DEMO!**

Øst: Vibeke Petersen
4435 0715/vp@nti.dk

Vest: Christian Bøgelund
4435 0762/cbm@nti.dk

Derfor skal du vælge NTI FM:



Digital aflevering

Måske har I brug for indblik i, hvilke lokaler står tomme og ikke bruges optimalt? Eller savner overblik over drift af udendørsarealer. Lav tilvalg efter behov.



Tilgå opgaver via mobil

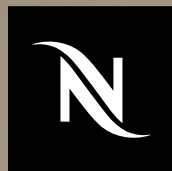
Brugerne kan indmelde opgaver via mobil, og alt kan tilgås af service-medarbejdere i marken. Det er god kundeservice.



BIM & Space Management

Få hurtigt overblik over fx jeres ejendomes daglige driftsopgaver. Det forbedrer jeres effektivitet i hverdagen.





MED ELLER UDEN MÆLK,
DEN GODE START PÅ DINE MØDER.



IT ALL STARTS WITH A CHOICE

NESPRESSO

PROFESSIONAL

NESPRESSO-PRO.DK
80300303