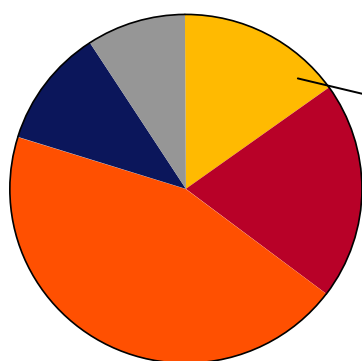


Seminarium

HVILKE ER VI?

Dalkia - en del av Veolia, ledande innen miljøtjenester i verden



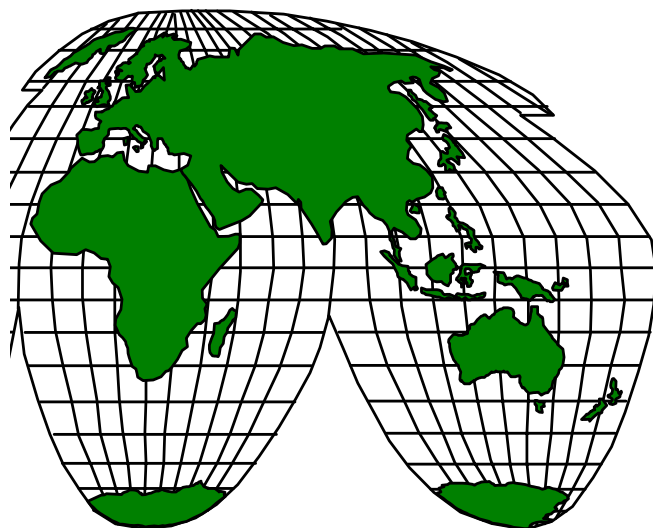
- Veolia Water
(vannforsyning, 44 %)
- Onyx (miljøtjenester, 20 %)
- Dalkia (energitjenester og tekniske eiendomstjenester, 15 %, 5 mrd €)
- Connex (transport, 11 %)
- FCC - Spanien, 9 %

Konsernomsetning 30 mrd €
300.000 ansatte



HVILKE ER VI?

Dalkia er etablert i 32 land over hele verden



- | | | |
|--------------------------|-----------------|------------------|
| • Argentina | • Kroatien | • Schweiz |
| • Belgien | • Lettland | • Singapore |
| • Brasilien | • Litauen | • Slovakien |
| • Bulgarien | • Malaysia | • Spanien |
| • Chile | • Mexico | • Storbritannien |
| • Estland | • Norge | • Sverige |
| • Frankrike | • Luxemburg | • Sydkorea |
| • Förenade Arab-emiraten | • Nederländerna | • Tjeckien |
| | • Polen | • Tyskland |
| | • Portugal | • Ungern |
| • Irland | • Rumänien | • Österrike |
| • Italien | | |

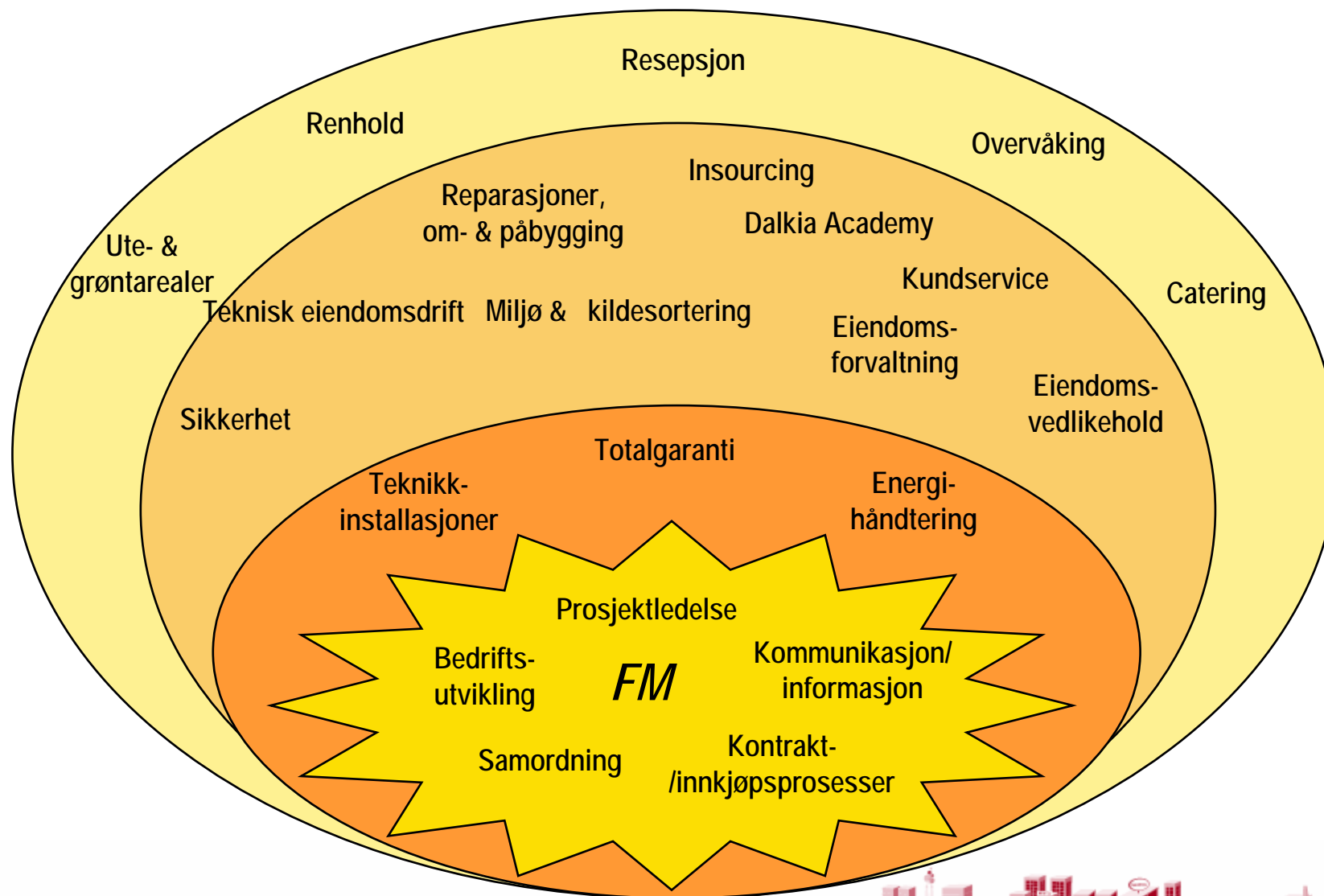


Följande frågor skall jag svara på:

- Vad är FM?
- Är övertagande av personal ett problem?
- Är beställaren rätt organiserad?
- Vad kan vinnas?
- Tala vi samma språk?
- Kan köparen formulera kvalitetskraven på en E?



Facilities management



Facklig samverkan - inrangering

•Nuvarande arbetsgivare

•Dalkia

•Lön

•Semesterdagar

•Pensionsförmån

•Bilersättning

•Arbetstid

•Övriga förmåner

•Lön

•Semesterdagar

•Pensionsförmån

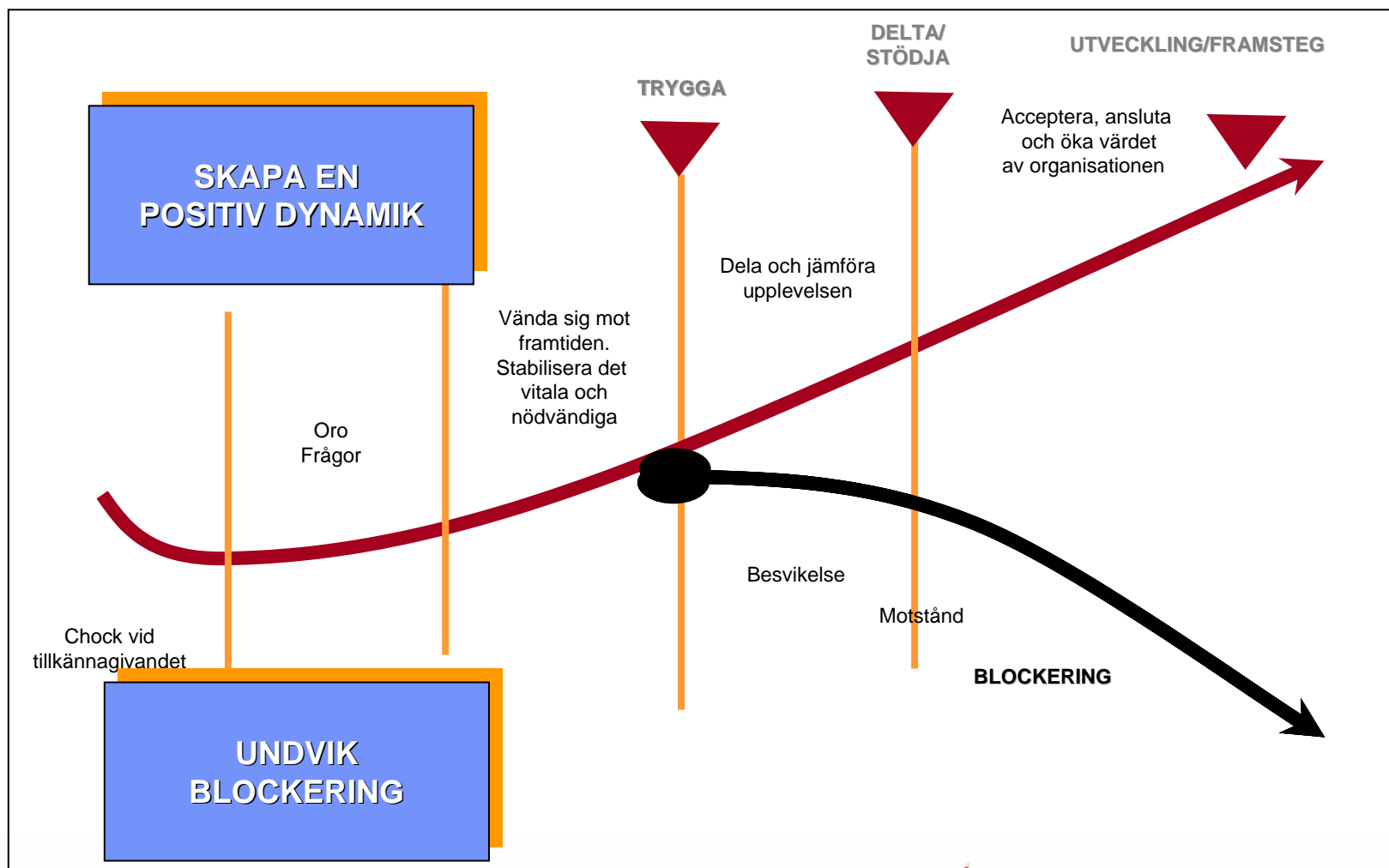
•Bilersättning

•Arbetstid

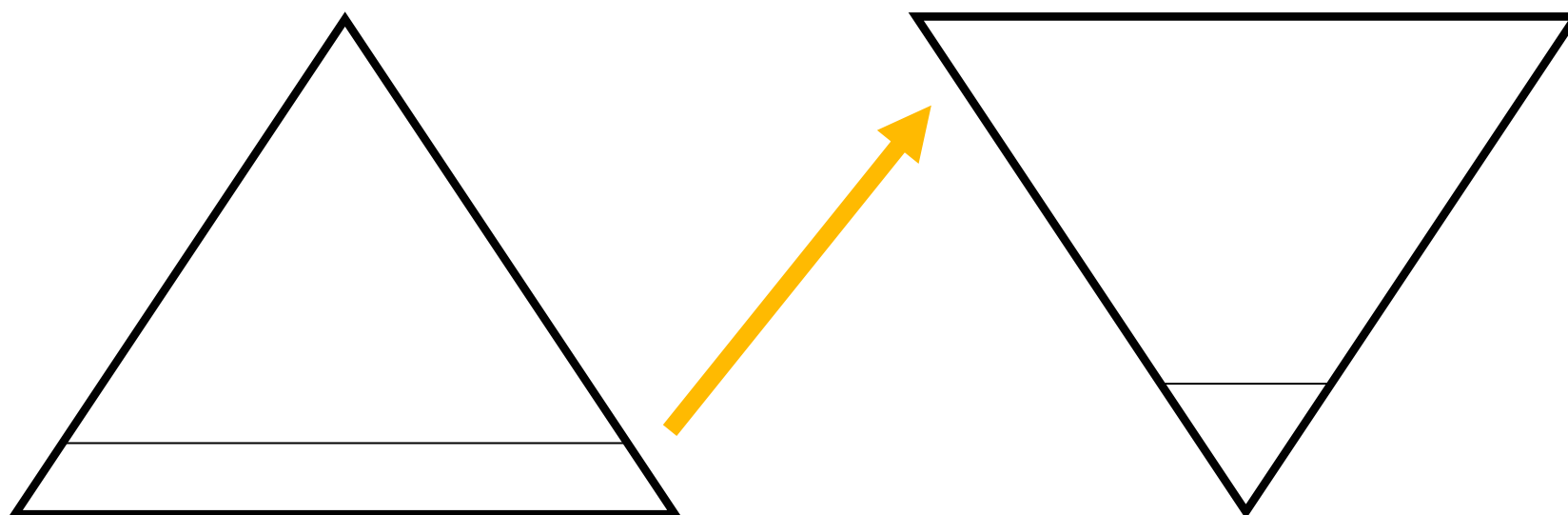
•Övriga förmåner



Den mentala processen



Från en ej fokuserad verksamhet
till
en utvecklingsverksamhet



En verkligt lyckad omstrukturering 1991



Stockholms läns landsting



KAROLINSKA
SJUKHUSET

171 76 STOCKHOLM
08-517 700 00
INFO@KS.SE

- Sjukhusledning
- Medicinsk Fo / Utv.
 - Medicin
 - Kirurgi
 - Röntgen
 - Thorax mm
- Teknisk avdelning



En verkligt lyckad omstrukturering 1992



KAROLINSKA
SJUKHUSET

171 76 STOCKHOLM
08-517 700 00
INFO@KS.SE

- Sjukhusledning
- Medicinsk Fo / Utv.
 - Medicin
 - Kirurgi
 - Röntgen
- Thorax mm

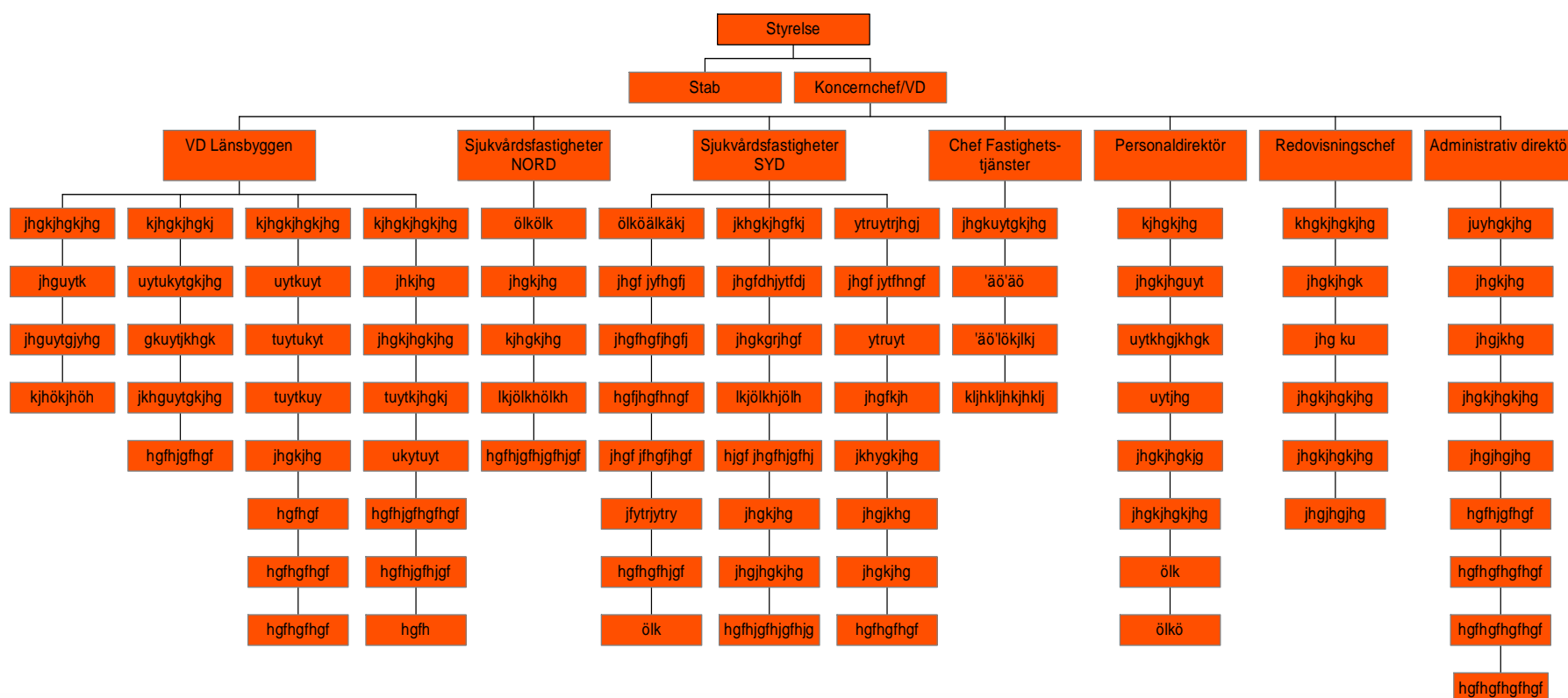
locum.

• Teknisk
förvaltning

• Internhyra

• Hyresavtal

Locum AB år 1992
1200 anställda



En verkligt lyckad omstrukturering 1994



locum.

- Teknisk förvaltning

- Internhyra

- Ca 400 anställda

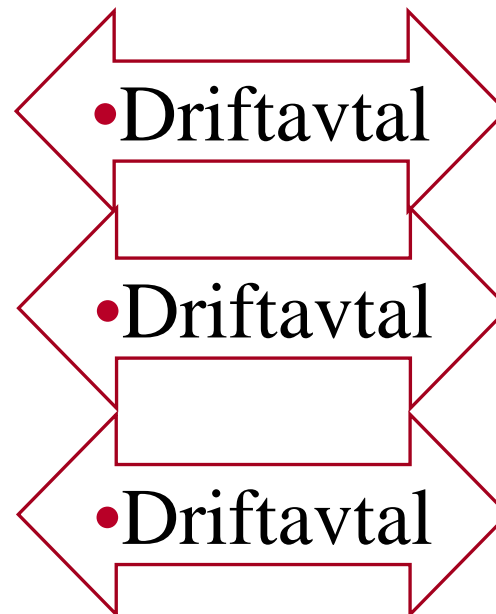
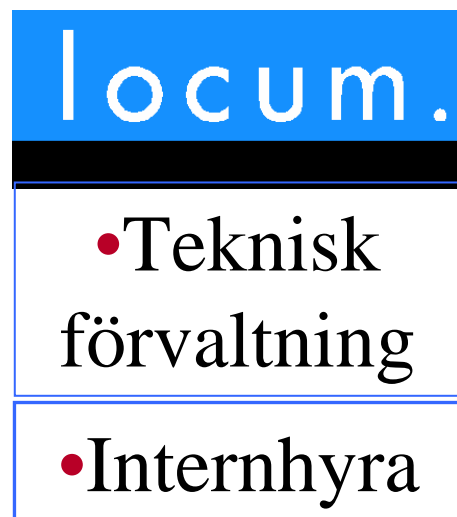
• Driftavtal

locum drift

- Ca 630 anställda



En verkligt lyckad omstrukturering Konkurrens om avtalen 1999 -



locum drift

ABB



En verkligt lyckad omstrukturering Försäljning av aktier 1999



•50%

•50%

locum drift



En verkligt lyckad omstrukturering Försäljning av aktier 2000



• 100%

locum drift



En verkligt lyckad omstrukturering Nuläge 2003



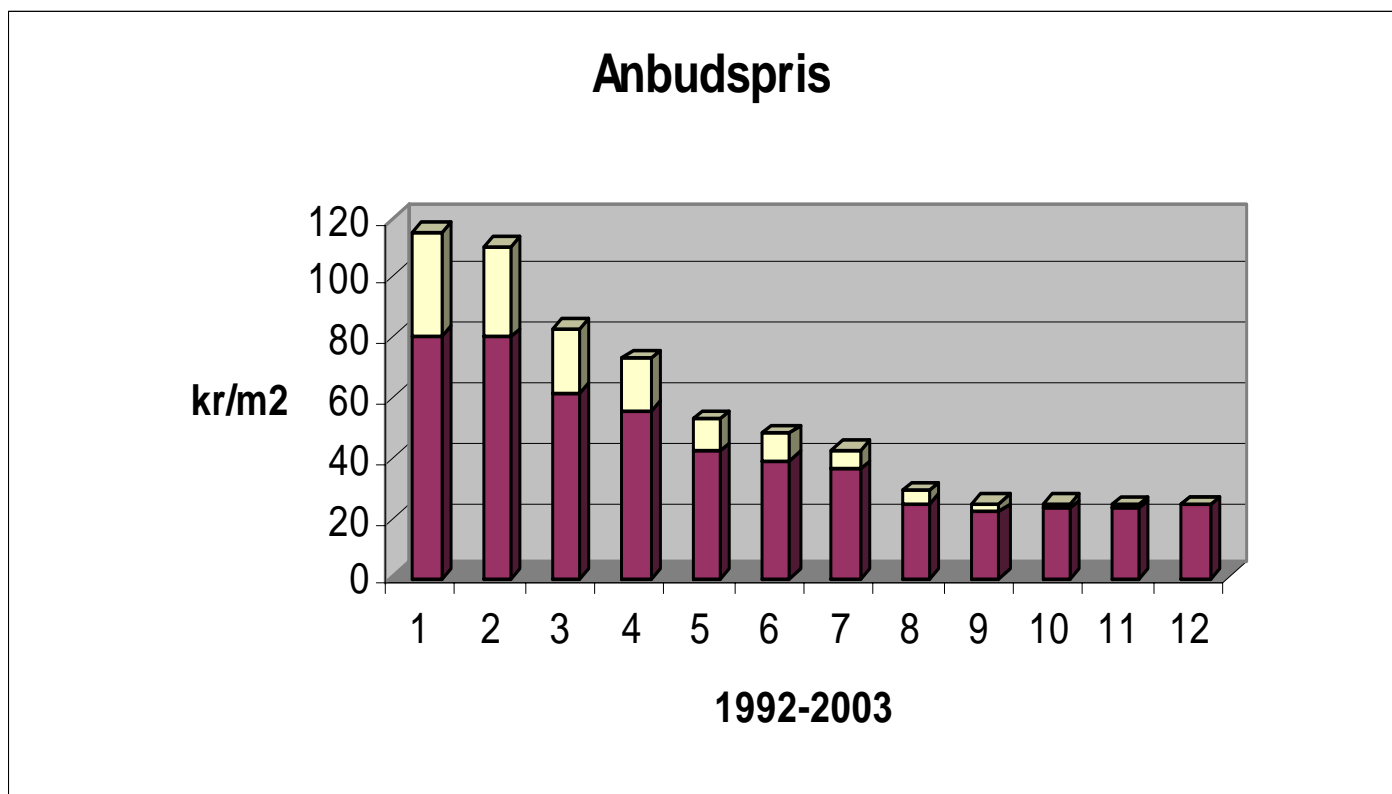
- 180 anställda
- Sänkt driftkostnad ca 50 MSEK/År
- Sänkt Energikostnad ca 20 MSEK/År
- Försäljning av Driftbolaget ca 75 MSEK



- 1000 anställda
- Omsättning ca 1.1 mrdSEK/År



En verkligt lyckad omstrukturering



CEN, ISO, LCC-Norden, FM-Norden

- CEN FM

 - WG 1 Terms and definition

 - WG 2 Prosess for contracting (AFF)

- ISO "Service Life Planning"

- LCC-Norden

 - Nordisk og nasjonale nettverk

 - Nordisk klassifikasjon

 - Innspill til ISO og CEN

- FM-Norden

 - Tilsvarende LCC

 - AFF blir sentralt



Norske aktører

- Standard Norge

CEN, ISO, NS

- NBEF (Norges Bygg og Eiendoms Forening), faglig pådriver

Tidligere NFV's avd BEF, Byggherreforeningen, nfb

Tre nettverk

- Byggherrene
 - Nfb
 - Byggdrift
- RIF (Rådgivende Ingeniørers Forening)

Ønske om overordnet standard kontrakt innen BEF med
Henvisning til tematiserte avtaler (AFF som forbilde)



Bakgrund, Aff-systemet

- Syfte & mål: Underlätta upphandling av fastighetstjänster med hjälp av allmänna regler.

Vilket anbud är
förmånligast?

Vad har jag köpt?



Medlemmar 2001 Aff-kommittén

Aberdeen Property Investors Byggherreföreningen

Fastighetsentreprenörerna

Fastigo Konsult AB

Economizer

Dalkia Facilities Management AB

Fastighetsägarna

Jones Lang LaSalle

J&W Energi och miljö

HSB Förvaltnings AB

FEBO

Fortifikationsverket

REPAB AB

Landstingsförbundet

Ericsson Real Estate

SCB

Riksbyggen

SABO

Ferax Contract

Svenska

Sveriges

Management AB

Kommunförbundet

Fastighetsägarförbund

Svensk Byggtjänst

Samhall Fastighetsservice

BFAB

Sveriges Trädgård-anläggningsförbund



Vad är AFF-systemet ?

- Fasta bestämmelser

Allmänna bestämmelser

Definitioner av centrala termer



- Ett hjälpmedel att skriva avtal



Aff-dokumenten (vissa)

- ABFF99, utgåva 2
- Aff-definitioner 99
- Kontraktsformulär 99
- Upphandlingsföreskrifter 99
- SF 99
- TEKNIK 99
- ADM 99
- Gränsdragningslista 99
- Objektbeskrivning 99



Eksempel på en bil

Tilsyn

Kontroll av olje og vann

Drift

Vask, rengjøring, påfylling av olje

årlig service

Løpende Vedlikehold

Punktering, brudd på bremseslange

Forebyggende Vedlikehold

Renovering av topplokk etter
normal slitasje



Svaren!!!!

- Vad är FM? Allt som inte är kärnverksamhet
- Är övertagande av personal ett problem? Nej det är en möjlighet för både personalen och E.
- Är beställaren rätt organiserad? Troligen inte men en kompetent B tillsammans med bra konkurrens är det viktigaste för att utveckla FM i Norge
- Vad kan vinnas? Vinn-Vinn koncept.
- Tala vi samma språk? Nej
- Kan köparen formulera kvalitetskraven på en E? Nej branschregler skapas.





anders.larsson@dalkia.no