

# Fra svensknøgle til facility management

En diplomuddannelse i teknisk vedligehold har givet VVS-tekniker Esben Stavnsbo Sørensen værktøjer til at deltage i den strategiske planlægning af Herning Kommunes ejendomsvedligehold.

Esben Stavnsbo Sørensens værktøjskasse er begyndt at samle støv. Tidligere var VVS-teknikeren jævnligt ude på Herning Kommunes institutioner og hjælpe til med at løse tekniske problemer. Men i dag foregår hjælpen

mere på distancen og uden værktøj i hænderne.

»Mit ansvar er de tekniske installationer og prioriteringen af midlerne til vedligehold. Alt fra ventilation og elevatorer til vandværk og alt andet inden for vvs,

el, vand, varme og køling. Min opgave er at være livline for pedellerne. Men i dag foregår det mere på distancen, og vi bruger i højere grad håndværkere til de rent tekniske opgaver,« siger Esben Stavnsbo Sørensen.



*Der vil fremover blive brug for at tænke endnu mere helhedsorienteret, så vedligehold og energioptimeringer går hånd i hånd – både af hensyn til miljø og økonomi. Sådan lyder udfordringen for Esben Stavnsbo Sørensen, der har taget diplomuddannelsen i vedligehold.*





»I en undersøgelse, jeg lavede under uddannelsen, er det akutte og planlagte vedligehold sammenlignet på tre skoler, og det viste sig, at der er en økonomisk gevinst ved at minimere det akutte vedligehold,« siger Esben Stavnsbo Sørensen.

Til daglig arbejder han i Herning Kommunes forvaltning for teknik og miljø i Team Vedligehold under Center for Ejendomme, Veje og Administration. Her har han ansvar for de tekniske installationer i kommunens ejendomme, i alt omkring 450.000 kvadratmeter – på skoler, plejehjem, daginstitutioner og specialinstitutioner.

Et stort projekt har været at skabe et bedre indeklima på kommunens skoler, hvor der i mange klasselokaler er konstateret et for højt CO<sub>2</sub>-niveau. Det har medført påbud fra Arbejdstilsynet. Esben Stavnsbo Sørensen har fungeret som bygherrerådgiver for skoleforvaltningen ved udskiftningen af skolernes ventilation for at kunne nedbringe CO<sub>2</sub>-niveauet. Der er brugt mange millioner kroner de seneste par år på netop den opgave.

»I den slags projekter står vi som bygherrer, og jeg har været tovholder i forhold til både praktiske løsninger, det administrative og selve udbuddet,« fortæller han.

### Leverandør af facility management

I dag er det tekniske, driftsmæssige og

økonomiske ansvar splittet op i kommunale ansvar splittet op i kommunale. Det er de enkelte forvaltninger, som har det økonomiske ansvar for indvendigt bygningsvedligehold og forsyningsomkostninger, mens Center for Ejendomme har det økonomiske ansvar for teknisk og udvendigt vedligehold.

På sigt vil Kommunale Ejendomme gerne blive en egentlig facility management-leverandør til kommunens institutioner. En model kunne være, at ejendomscentret blev ejer af bygningerne og lejede dem ud til forvaltningerne.

»Facility management leverer de ydelser, som ikke er kerneområder. Som ejendomscenter vil vi gerne udvide vores ansvar og opgaver til at omfatte mere end teknisk og udvendigt vedligehold, men bl. a. også sikre optimal udnyttelse af kommunens kvadratmeter ved at arbejde med space management samt andre ikke-kerneydelse. I dag har forvaltningerne – som bygningsejere – det økonomiske ansvar for alt andet end vedligeholdelse af tag/fag og tekniske installationer,« siger Esben Stavnsbo Sørensen.

Kommunale Ejendomme lægger op

til en ny konstruktion, hvor et Ejendoms Center bl.a. overtager det praktiske, planlægningsmæssige og økonomiske ansvar for vedligehold og energioptimeringer på kommunens institutioner.

»I dag skal vi komme med forslagene, og forvaltningerne skal finde pengene,« siger Esben Stavnsbo Sørensen.

Der vil fremover blive brug for at tænke endnu mere helhedsorienteret, så vedligehold og energioptimeringer går hånd i hånd - både af hensyn til miljø og økonomi.

»I vores center har jeg et par kollegaer, som hjælper institutionerne med energioptimeringer. Herning er jo en grøn kommune, vi er en del af Green City og har en kurveknækrafttale. Så vi er alle sammen forpligtet til at tænke i energi og miljø i så høj grad som mulig,« siger han.

### Kontakt til 100 pedeller

Den mere helhedsorienterede tilgang har påvirket Esben Stavnsbo Sørensens arbejdsområder og ansvar, som har udviklet og udvidet sig. Svensknøglen er ikke så tit i brug; i stedet er hans rolle blevet mere administra-



**Fredericia Maskinmesterskole**

Center for Drift og Vedligehold

Købmagergade 86 · 7000 Fredericia · 7620 6546 · www.fms.dk

tiv, koordinerende og planlæggende. Derfor opstod et ønske hos ham om mere uddannelse for bedre at kunne varetage de nye opgaver og ansvarsområder.

»Jeg har deltaget i flere endagskurser, blandt andet hos leverandører, men synes jeg havde brug for mere overordnede redskaber, en slags overbygning på min oprindelige vvs-uddannelse. Jeg havde brug for at fordybe mig mere i planlægningen af teknisk vedligehold og at blive opgraderet på både ledelse og personaleledelse. Jeg har kontakt med omkring 100 pedeller på kommunens institutioner, så der er meget personlig kontakt, planlægning og koordinering,« fortæller han.

»Jeg synes, uddannelse er en god måde at få noget ekstra som kommunal medarbejder, når der ikke er så mange lønkroner at forhandle om. Jeg får løftet mine kompetencer fra de rent tekniske områder til at kunne deltage i opgaver inden for strategisk planlægning og det videre arbejde med at udvikle vores facility management-ydelser. Her viste diplomuddannelsen i teknisk vedligehold på Center for Drift og Vedligehold sig at være et godt valg, både inden for vedligehold og energiområdet,« siger Esben Stavnsbo Sørensen.

På uddannelsen gennemgik Esben Stavnsbo Sørensen blandt andet et modul i energi og miljø. Her blev han indført i de mere overordnede principper for kommunernes energi- og miljøindsats.

»Der blev undervist i blandt andet planloven og grønne regnskaber. Fra de rent praktiske tekniske løsninger som jeg startede med, har jeg nu fået et meget mere overordnet og helhedsorienteret blik på de opgaver, vi løser i de kommunale ejendomme,« fortæller han.

### Gøre det vi er bedst til

En status som leverandør af facility management ligger godt i forlængelsen af hans diplomuddannelse. Esben Stavnsbo Sørensen og kollegaerne skal til at implementere et egentlig facility management-system, såkaldt Computer-Aided Facility Management

– CAFM – som han stiftede bekendtskab med under sin diplomuddannelse.

Et sådant system med tekniske data og bygningsdata skal også understøtte et mere systematisk og planlagt vedligehold af de kommunale ejendomme.

»Vi har haft meget akut vedligehold, men ønsker en strategi som indebærer mere planlagt vedligehold. Til den opgave har vi brug for et system med alle relevante data, som kan hjælpe og understøtte planlægningen. I en undersøgelse, jeg lavede under uddannelsen, er det akutte og planlagte vedligehold sammenlignet på tre skoler, og det viste sig, at der er en økonomisk gevinst ved

at minimere det akutte vedligehold,« siger Esben Stavnsbo Sørensen.

At samle planlægning, vedligehold, teknik og energimæssig optimering i én afdeling, som også har det økonomiske ansvar, vil give større overblik, motivation og bedre mulighed for budgetmæssig planlægning og prioritering, lyder ræsonnementet.

»I virkeligheden handler det om, at alle i kommunen skal gøre det, de er bedst til. Lærere og pædagoger skal undervise og tage sig af børnene, og vi skal have praktisk og økonomisk ansvar for teknik, vedligehold og energioptimeringer,« siger Esben Stavnsbo Sørensen.

## FAKTA

### Diplomuddannelse i vedligehold

- Manglende eller fejlagtigt vedligehold koster årligt erhvervslivet milliarder af kroner, men med en diplomuddannelse i vedligehold kan du sikre din virksomhed optimal driftsikkerhed og spare mange tusinde kroner årligt.
- Gennem uddannelsen får du blandt andet erfaring med at opstille langsigtede strategier for din virksomheds vedligeholdelsespolitik, samtidig med at du bliver bevidst om procesledelse og kommunikative værktøjer.
- Teknologisk Diplomuddannelse i Vedligehold er en uddannelse på bachelorniveau. Uddannelsen er i høj grad erhvervsorienteret med projektopgaver i egen virksomhed. Det betyder, at den viden, du tilegner dig under uddannelsen, allerede fra begyndelsen af dit studieforløb kan anvendes direkte i din virksomhed.
- Uddannelsen har både obligatoriske og valgfri moduler, hvor du kan fordybe dig i netop de områder, der har din interesse. Det kan eksempelvis være:
  - Facilities management, herunder jura, strategiudvikling og økonomi
  - Energoptimering
  - LEAN



**Fredericia Maskinmesterskole**

Center for Drift og Vedligehold

Købmagergade 86 · 7000 Fredericia · 7620 6546 · [www.fms.dk](http://www.fms.dk)