



 DFM

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing numerous houses with reddish-brown roofs, green lawns, and trees. The image is slightly tilted. In the center, there is a white logo consisting of a stylized icon followed by the letters 'DFM'.



Performance gap typologi

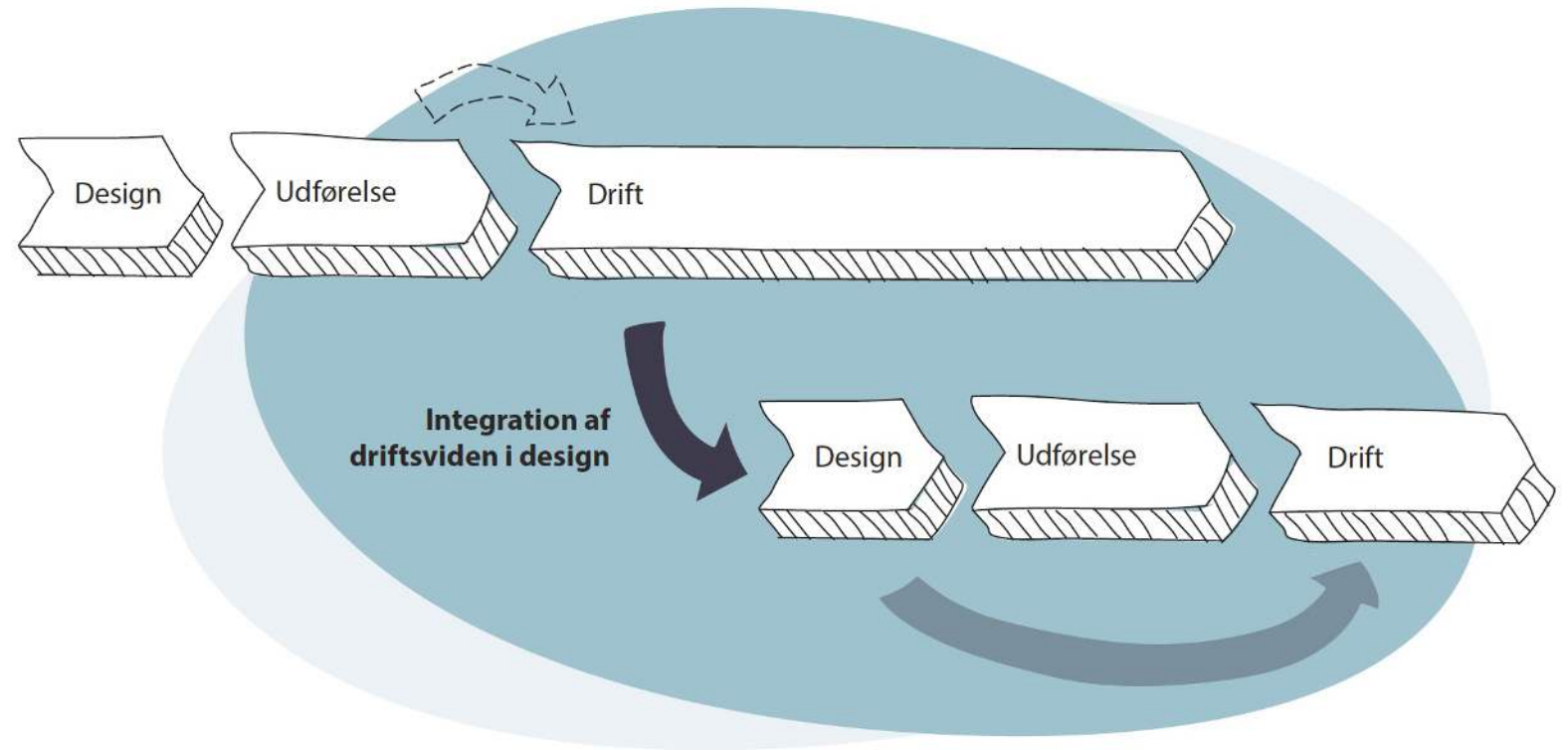
Helle Lohmann Rasmussen , Ph.d.

Vicedirektør i Dansk Facilities Management //

Danvak 12/4 2023



drift-design-drift





Om 15 minutter ved I:

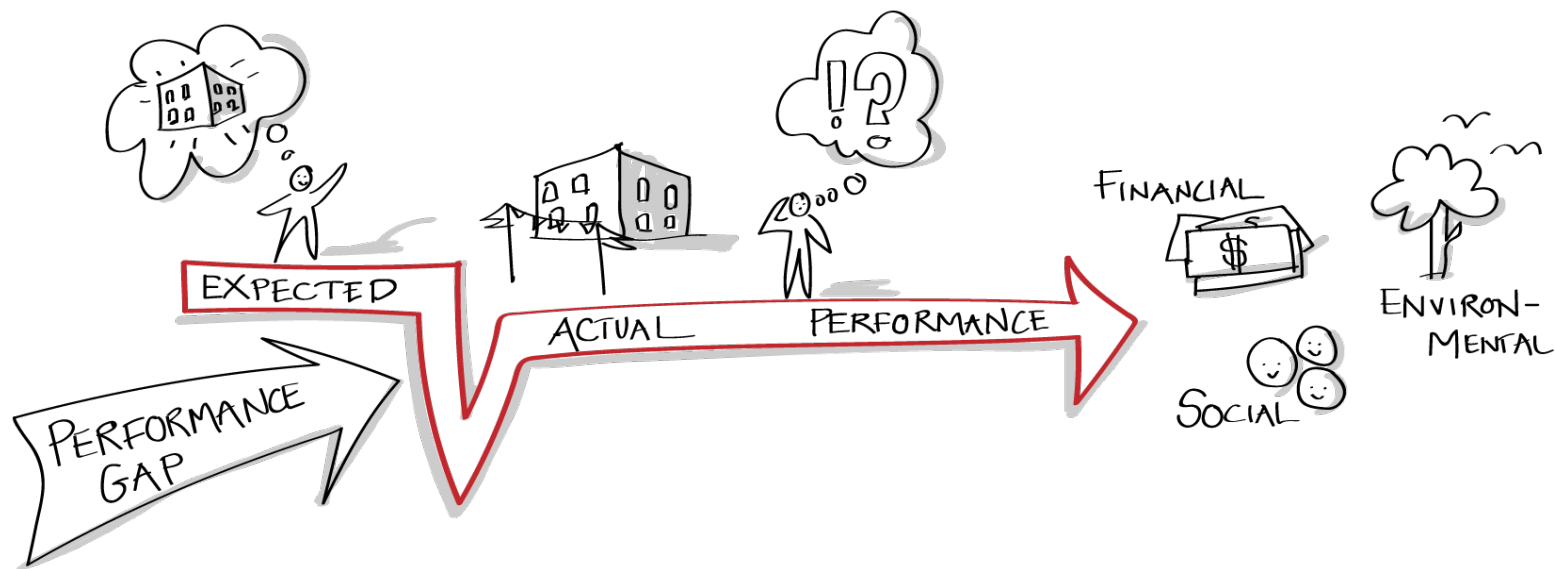
01. Hvorfor det er så svært at bygge FM-venligt.
02. Hvorfor driften er så krævende og hvorfor projektteamet ikke lytter.
03. Om det perfekte byggeri findes.



01. The performance gap

“The performance gap is a term commonly used to denote the disparity that is found between the **energy use predicted...** in the design stage of buildings and the **energy use of those buildings in operation.**” / Wikipedia

The performance gap

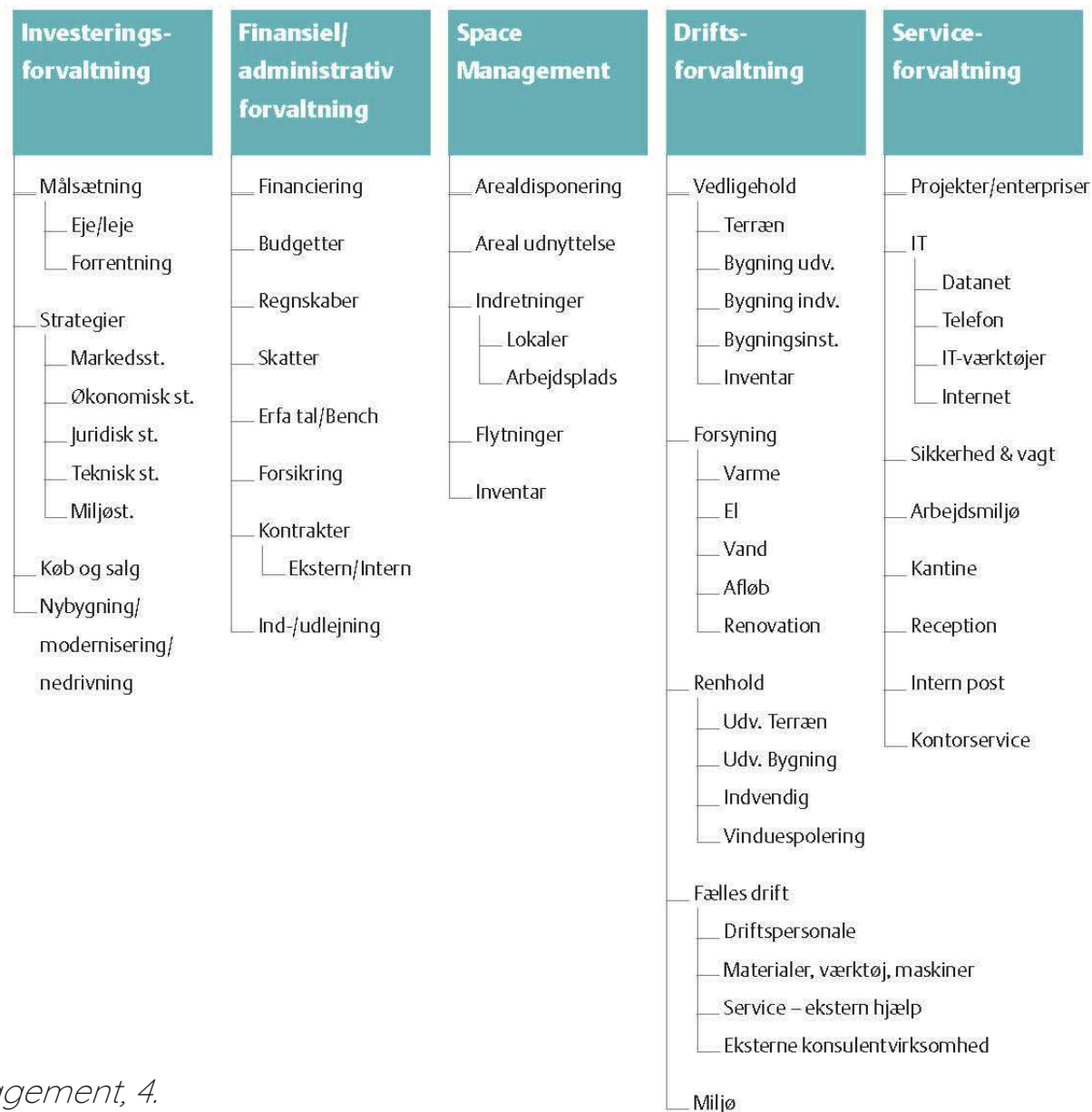


Facilities Management



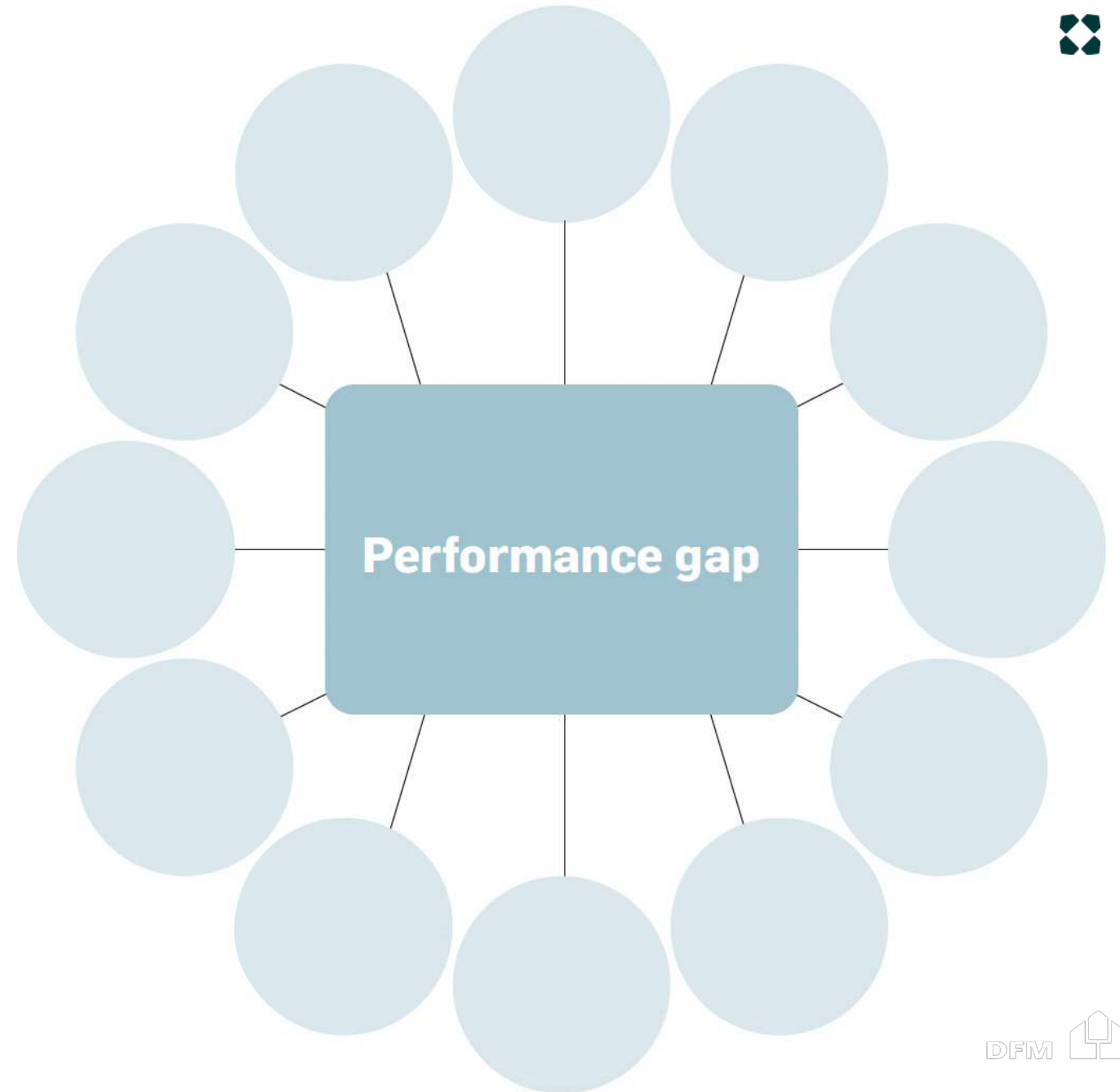
*”Organisatorisk funktion, som integrerer mennesker, arbejdspladsens faciliteter og processer i det byggede miljø med det formål at forbedre menneskers livskvalitet og kerneforretningens produktivitet.”
(ISO standard oversat)*

Citat og figur: Jensen, Per Anker: Håndbog i Facilities Management, 4. udgave, 2021





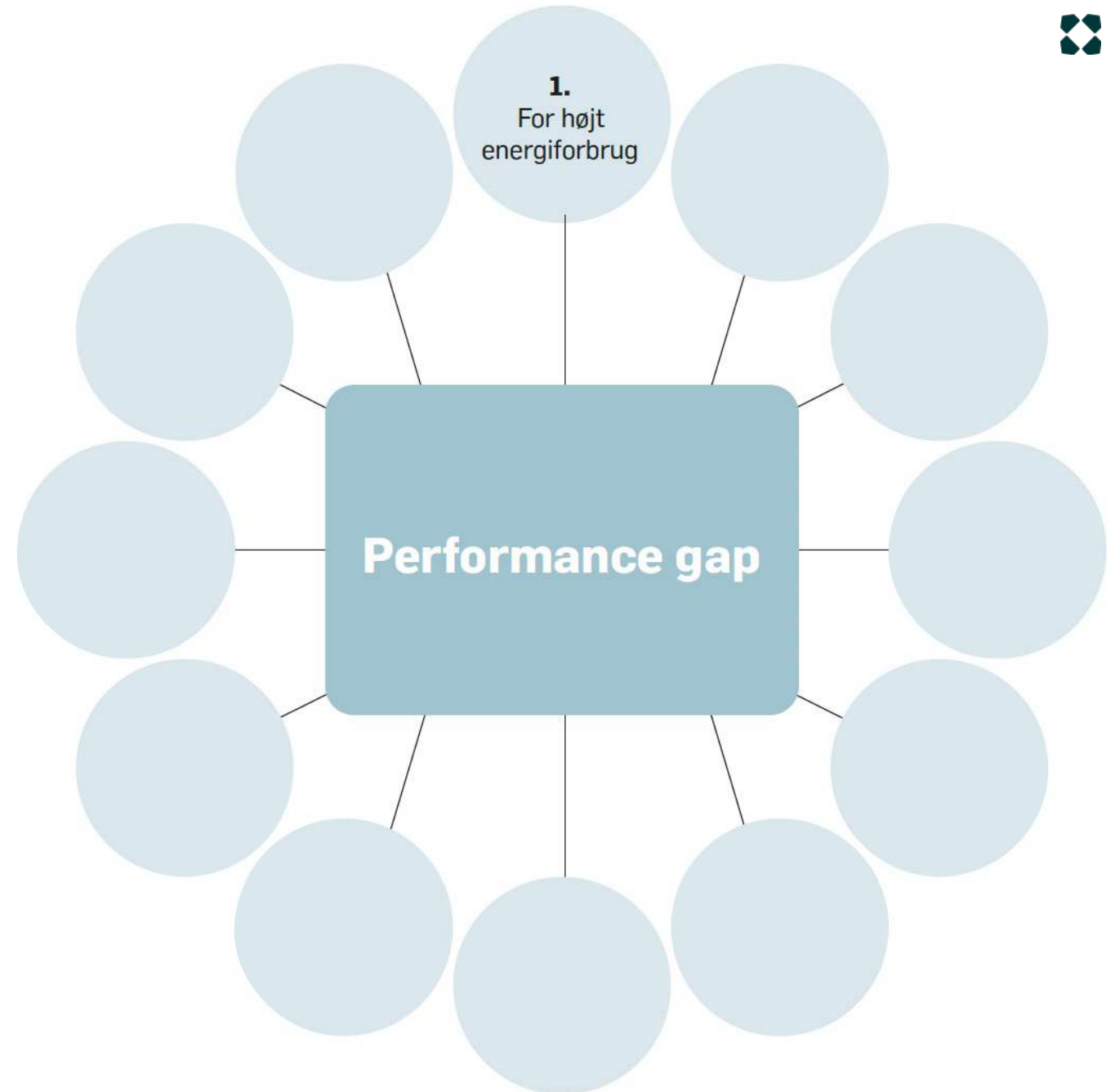
Performance gap typologi





Performance gap typologi

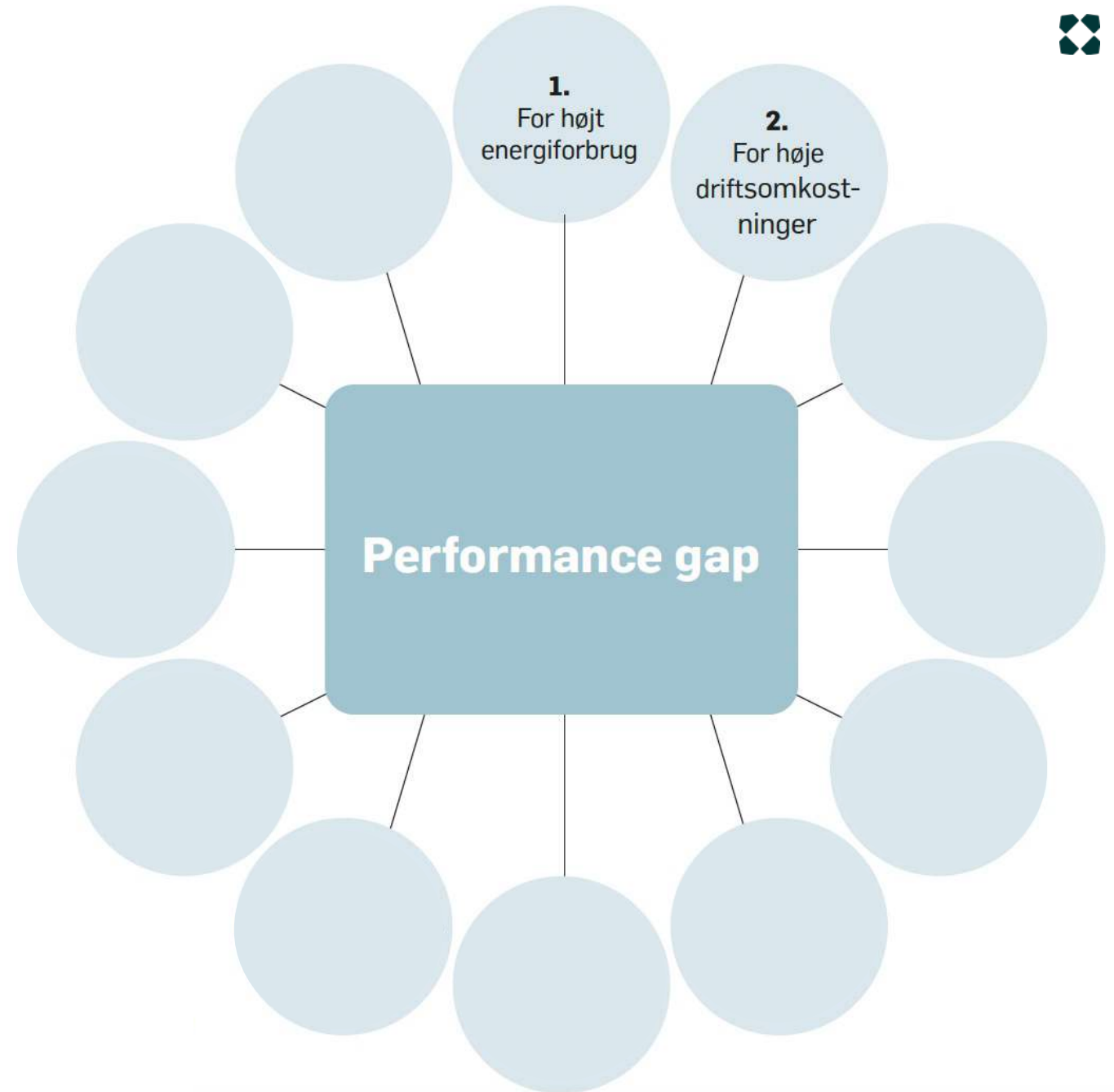
1. For højt energiforbrug





Performance gap typologi

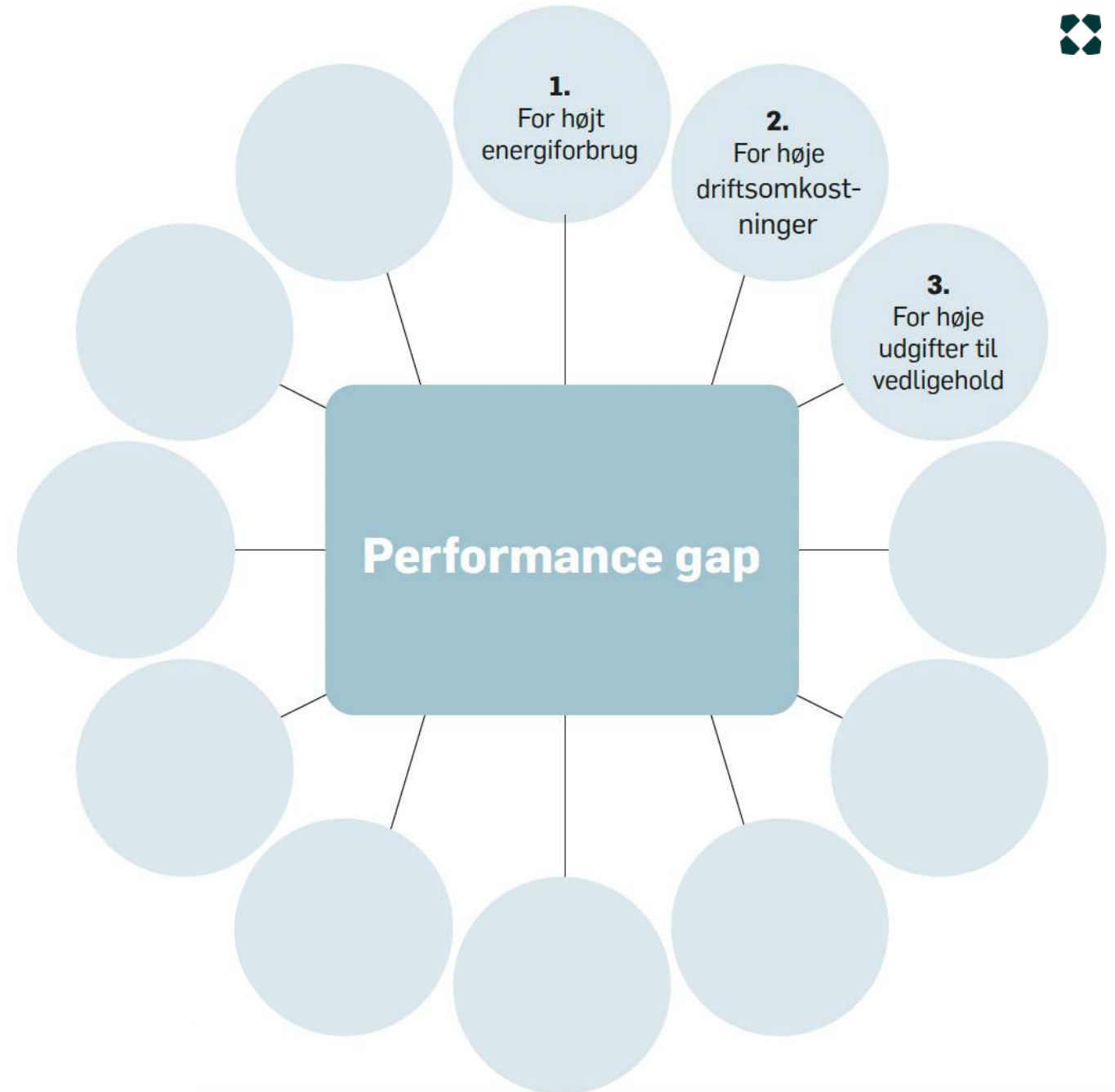
1. For højt energiforbrug
2. **For høje driftsomkostninger**





Performance gap typologi

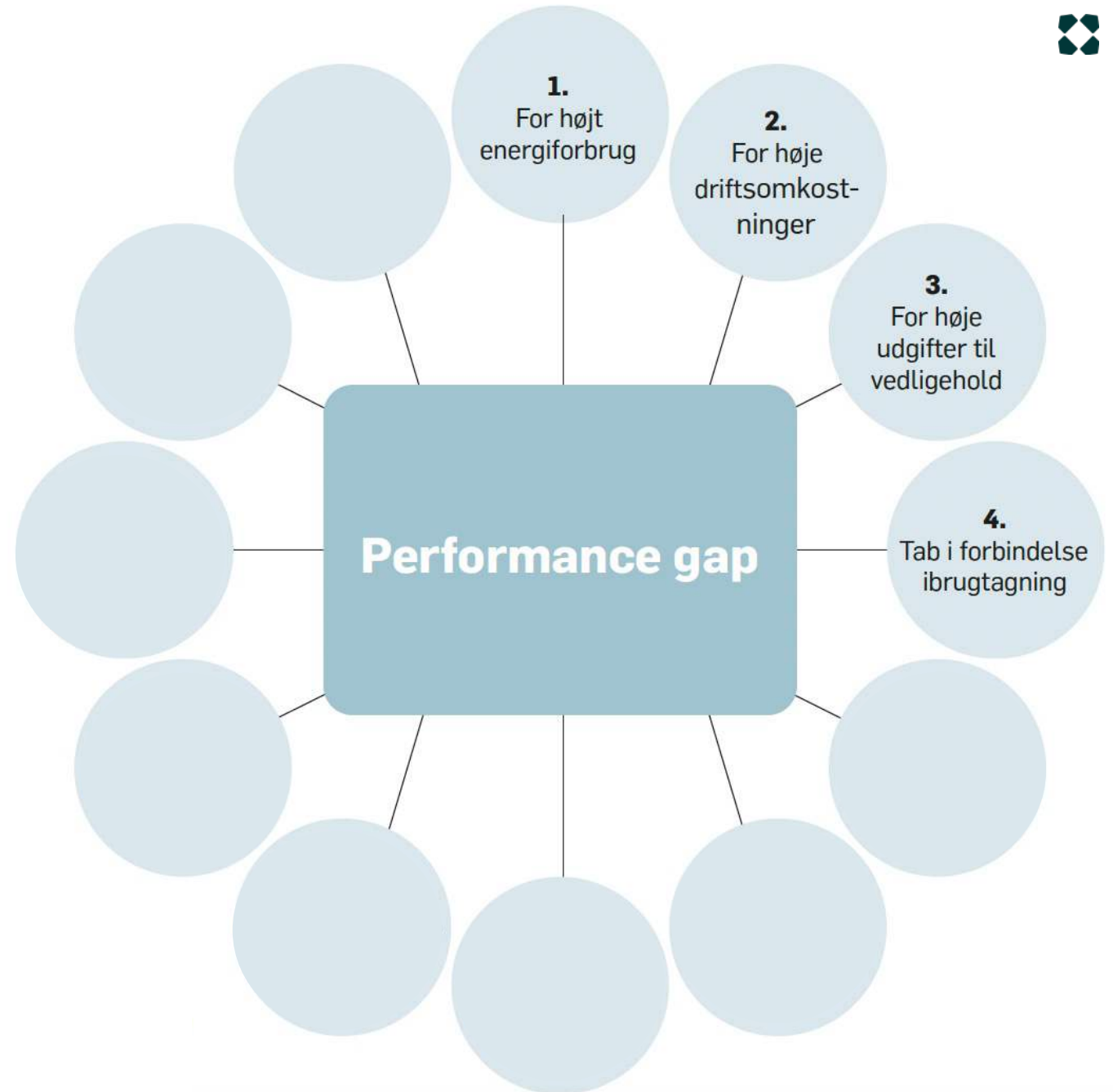
1. For højt energiforbrug
2. For høje driftsomkostninger
3. **For høje udgifter til vedligehold**





Performance gap typologi

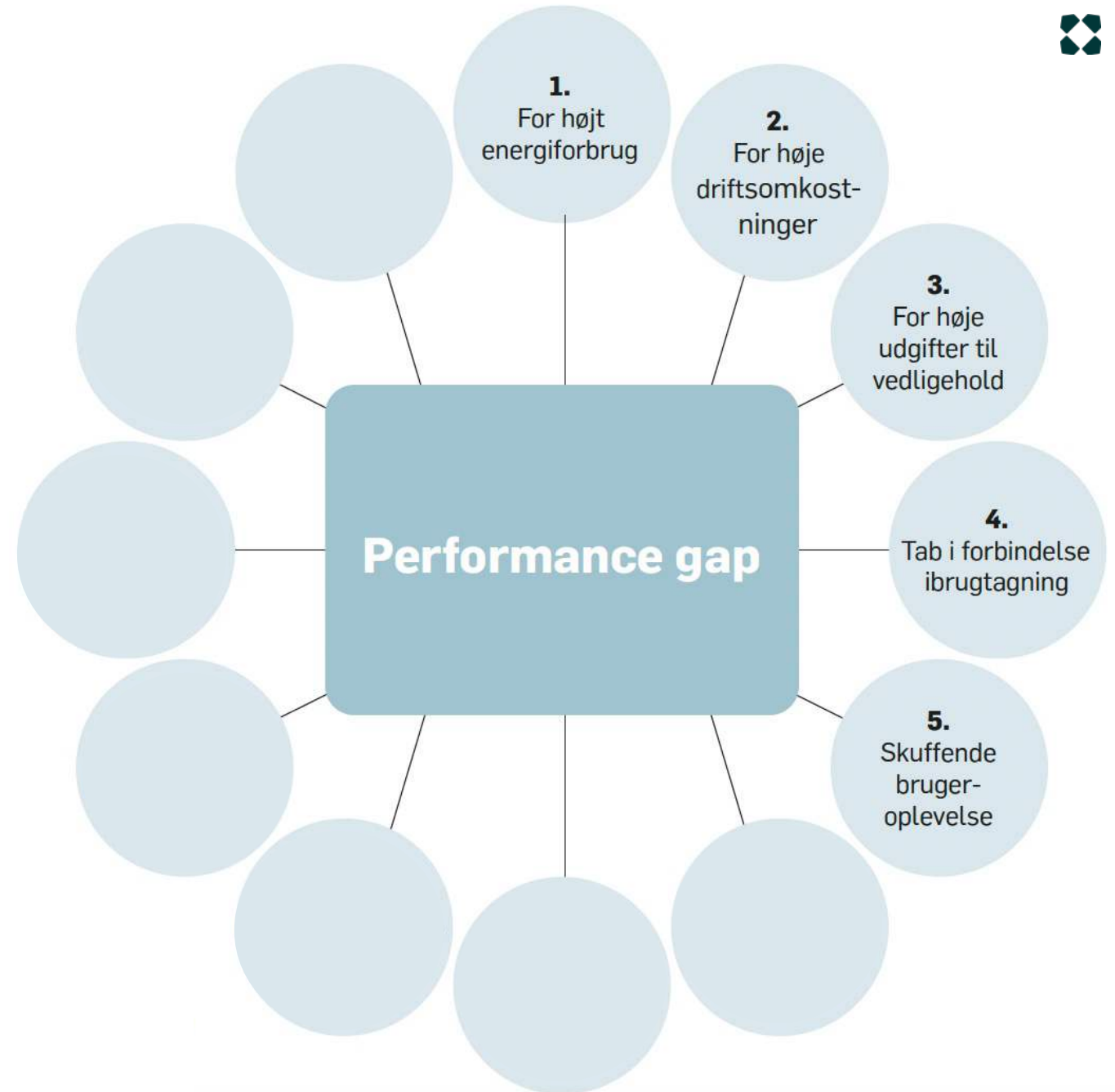
1. For højt energiforbrug
2. For høje driftsomkostninger
3. For høje udgifter til vedligehold
4. **Tab i forbindelse med ibrugtagning**





Performance gap typologi

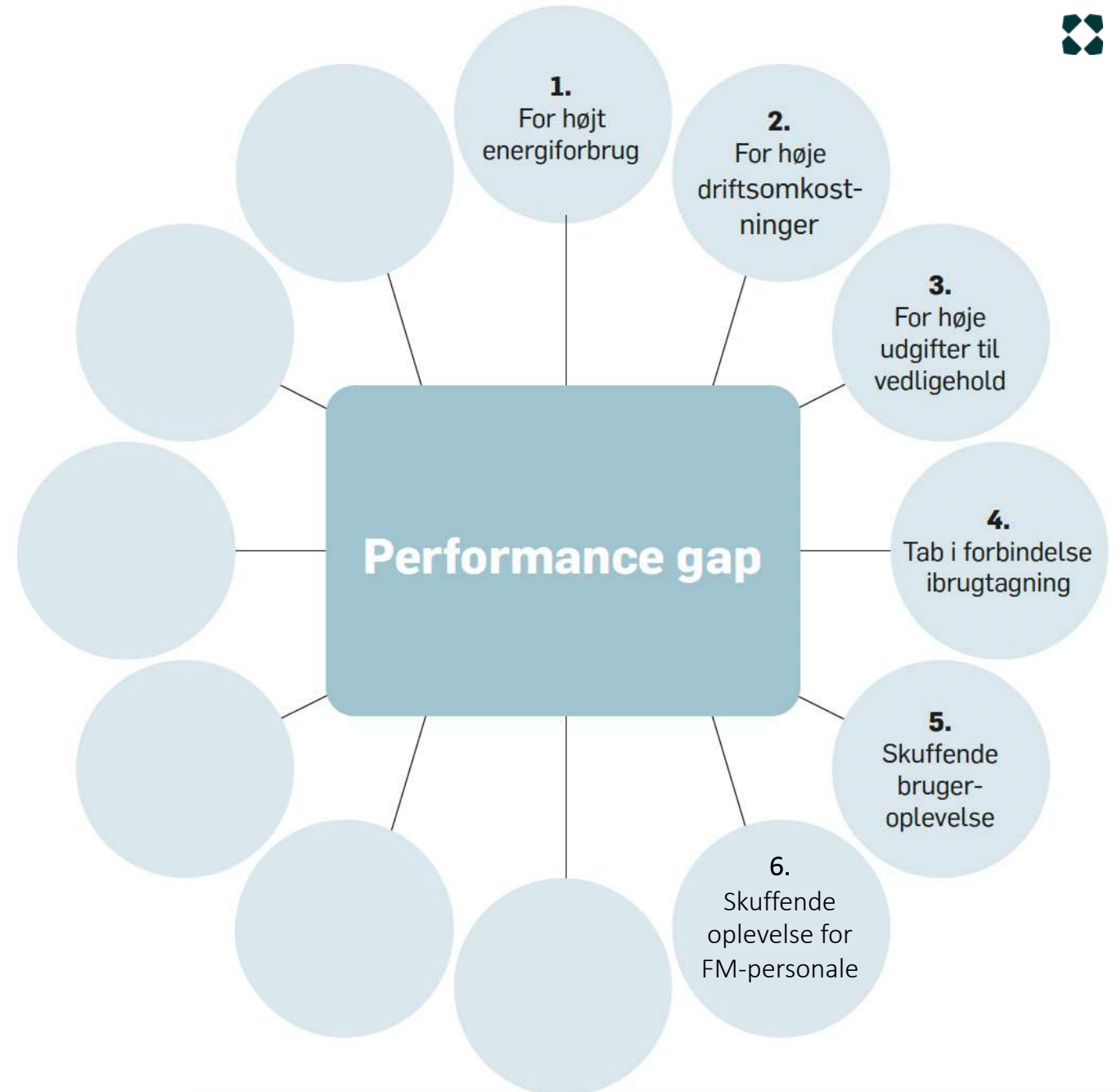
1. For højt energiforbrug
2. For høje driftsomkostninger
3. For høje udgifter til vedligehold
4. Tab i forbindelse med ibrugtagning
5. **Skuffende brugeroplevelse**





Performance gap typologi

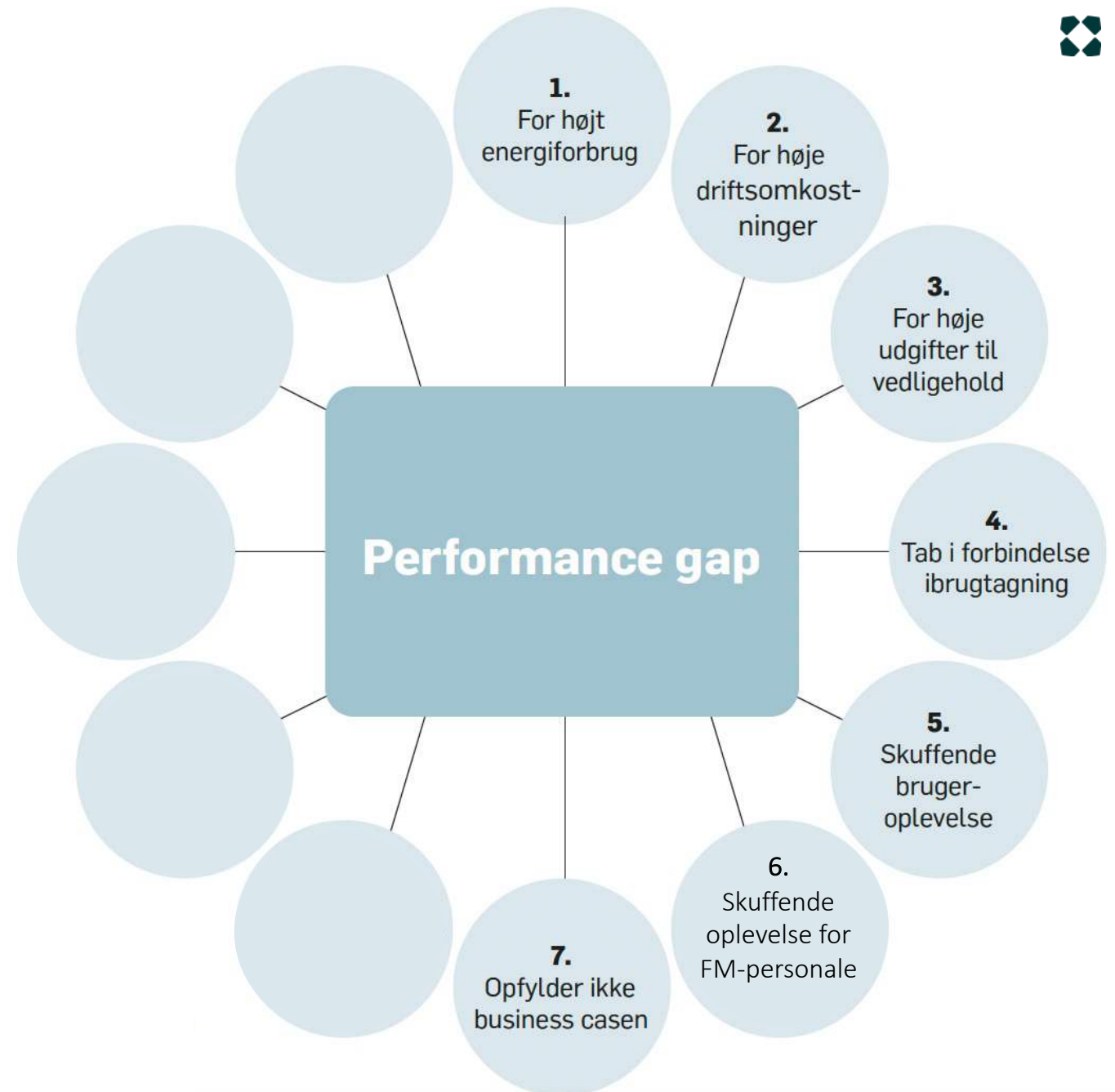
1. For højt energiforbrug
2. For høje driftsomkostninger
3. For høje udgifter til vedligehold
4. Tab i forbindelse med ibrugtagning
5. Skuffende brugeroplevelse
6. **Skuffende oplevelse for FM-personale**





Performance gap typologi

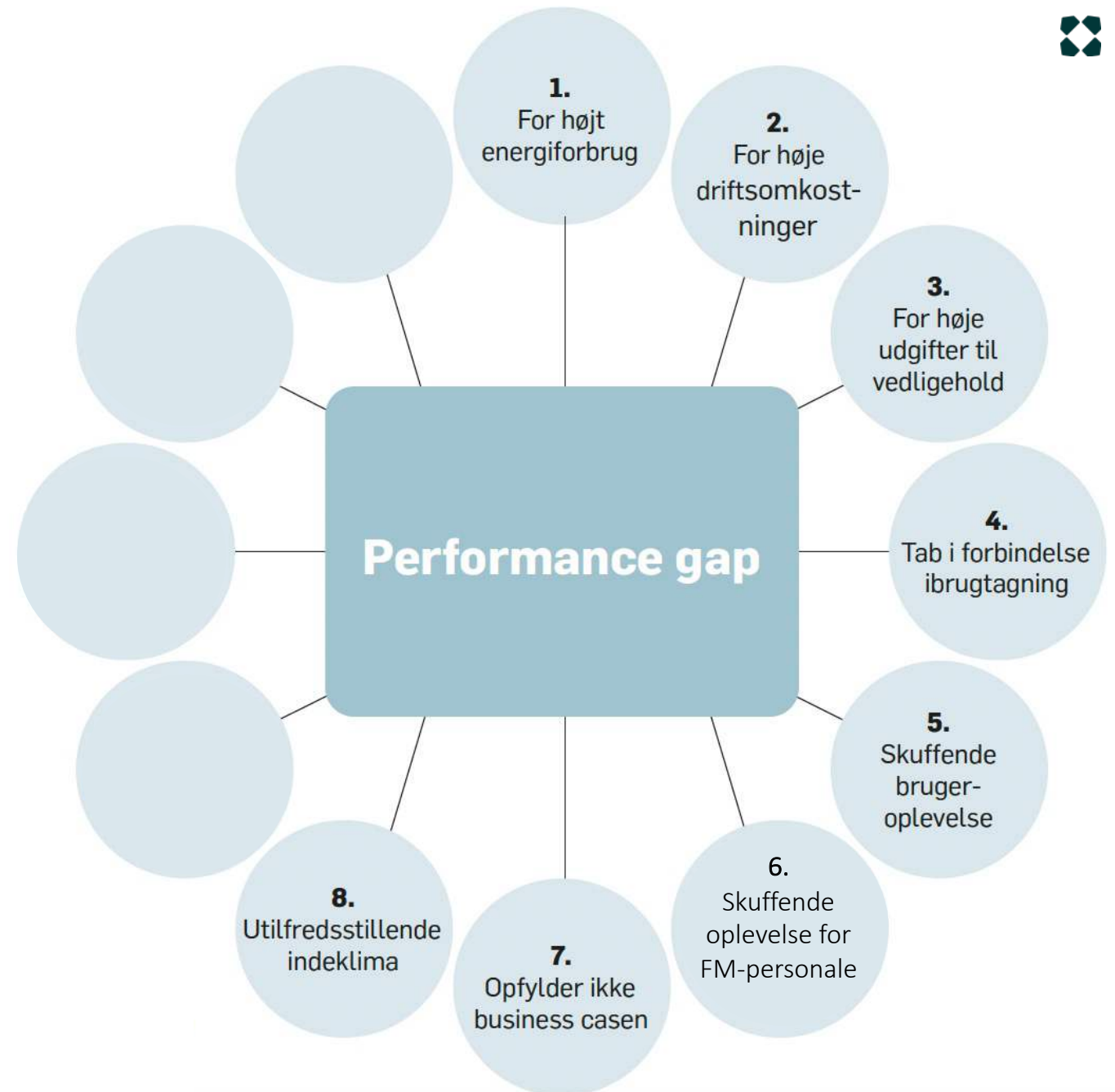
1. For højt energiforbrug
2. For høje driftsomkostninger
3. For høje udgifter til vedligehold
4. Tab i forbindelse med ibrugtagning
5. Skuffende brugeroplevelse
6. Skuffende oplevelse for FM-personale
7. **Opfylder ikke business casen**





Performance gap typologi

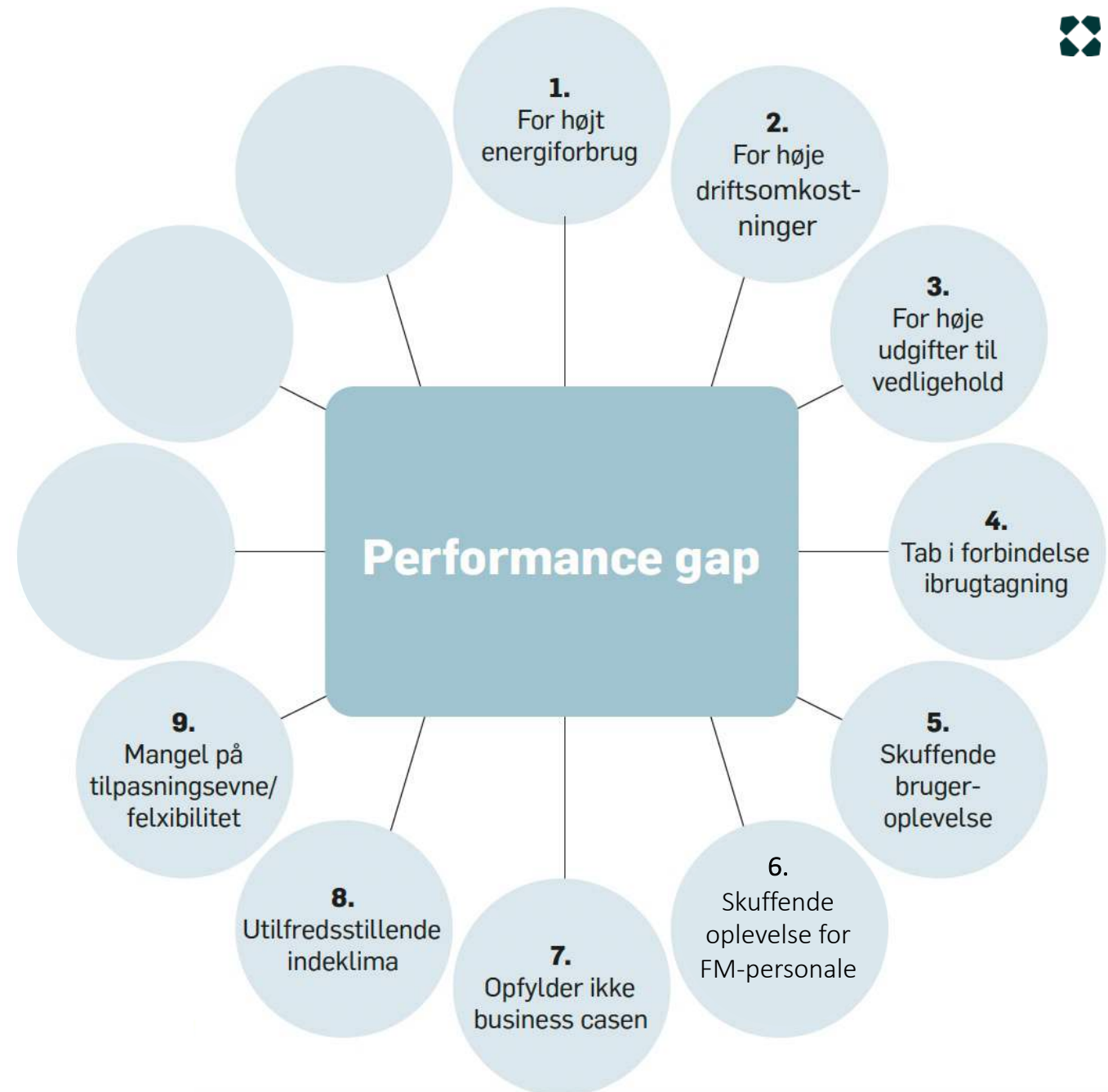
1. For højt energiforbrug
2. For høje driftsomkostninger
3. For høje udgifter til vedligehold
4. Tab i forbindelse med ibrugtagning
5. Skuffende brugeroplevelse
6. Skuffende oplevelse for FM-personale
7. Opfylder ikke business casen
8. **Utilfredsstillende indeklima**





Performance gap typologi

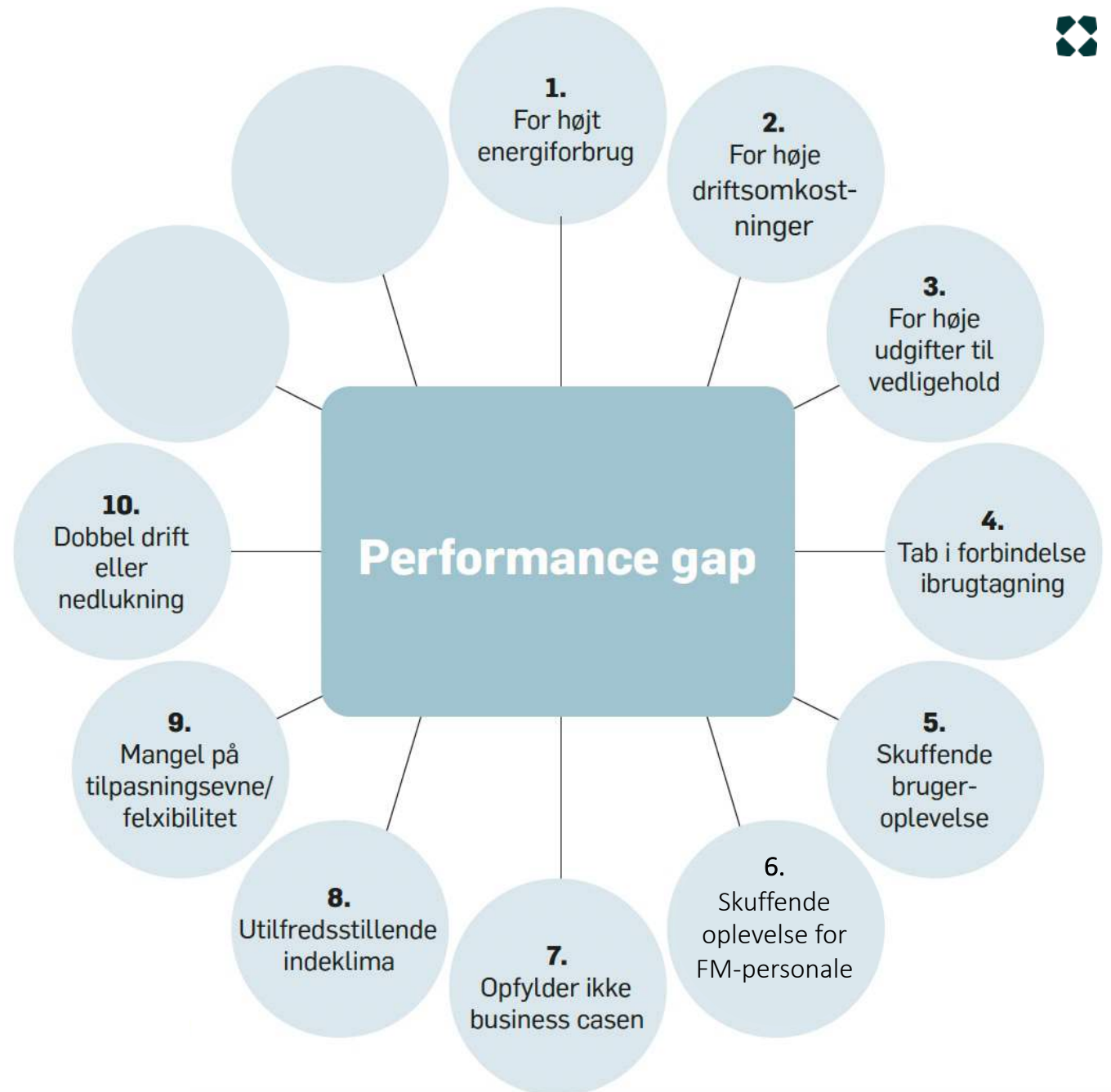
1. For højt energiforbrug
2. For høje driftsomkostninger
3. For høje udgifter til vedligehold
4. Tab i forbindelse med ibrugtagning
5. Skuffende brugeroplevelse
6. Skuffende oplevelse for FM-personale
7. Opfylder ikke business casen
8. Utilfredsstillende indeklima
9. **Mangel på tilpasningsevne/fleksibilitet**





Performance gap typologi

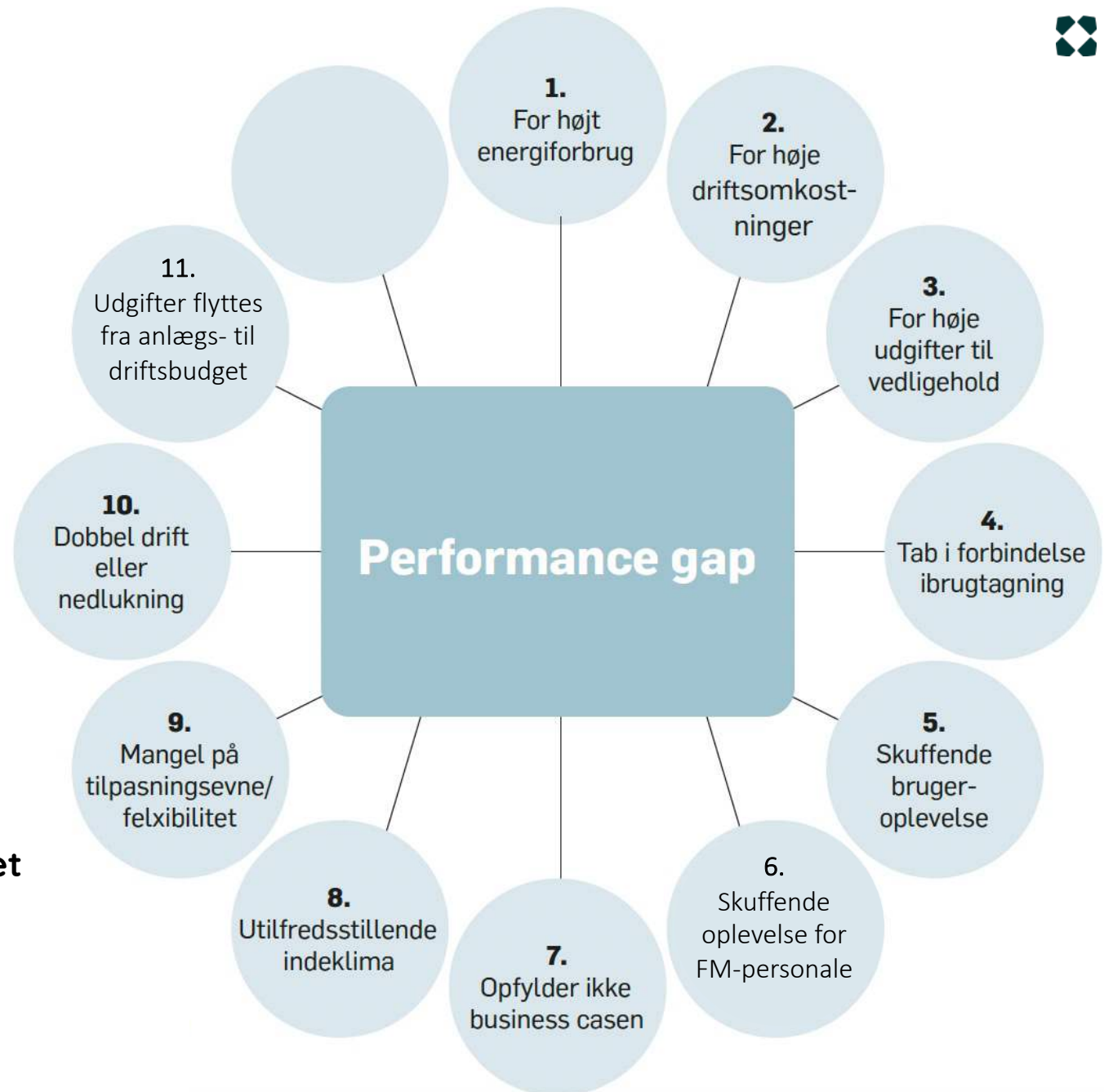
1. For højt energiforbrug
2. For høje driftsomkostninger
3. For høje udgifter til vedligehold
4. Tab i forbindelse med ibrugtagning
5. Skuffende brugeroplevelse
6. Skuffende oplevelse for FM-personale
7. Opfylder ikke business casen
8. Utilfredsstillende indeklima
9. Mangel på tilpasningsevne/fleksibilitet
- 10. Dobbel drift eller nedlukning**





Performance gap typologi

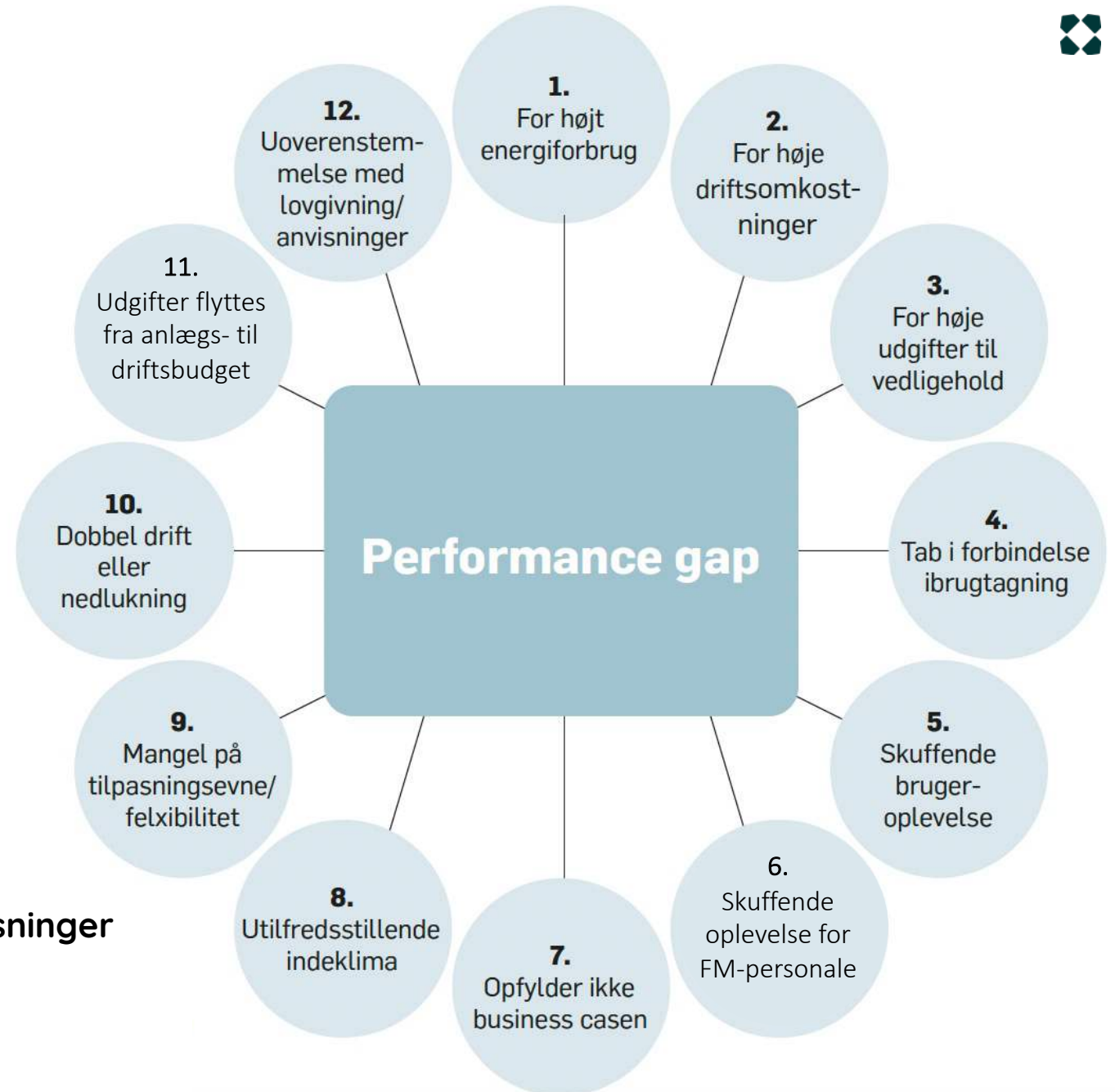
1. For højt energiforbrug
2. For høje driftsomkostninger
3. For høje udgifter til vedligehold
4. Tab i forbindelse med ibrugtagning
5. Skuffende brugeroplevelse
6. Skuffende oplevelse for FM-personale
7. Opfylder ikke business casen
8. Utilfredsstillende indeklima
9. Mangel på tilpasningsevne/fleksibilitet
10. Dobbelt drift eller nedlukning
11. **Udgifter flyttes fra anlægs- til driftsbudget**





Performance gap typologi

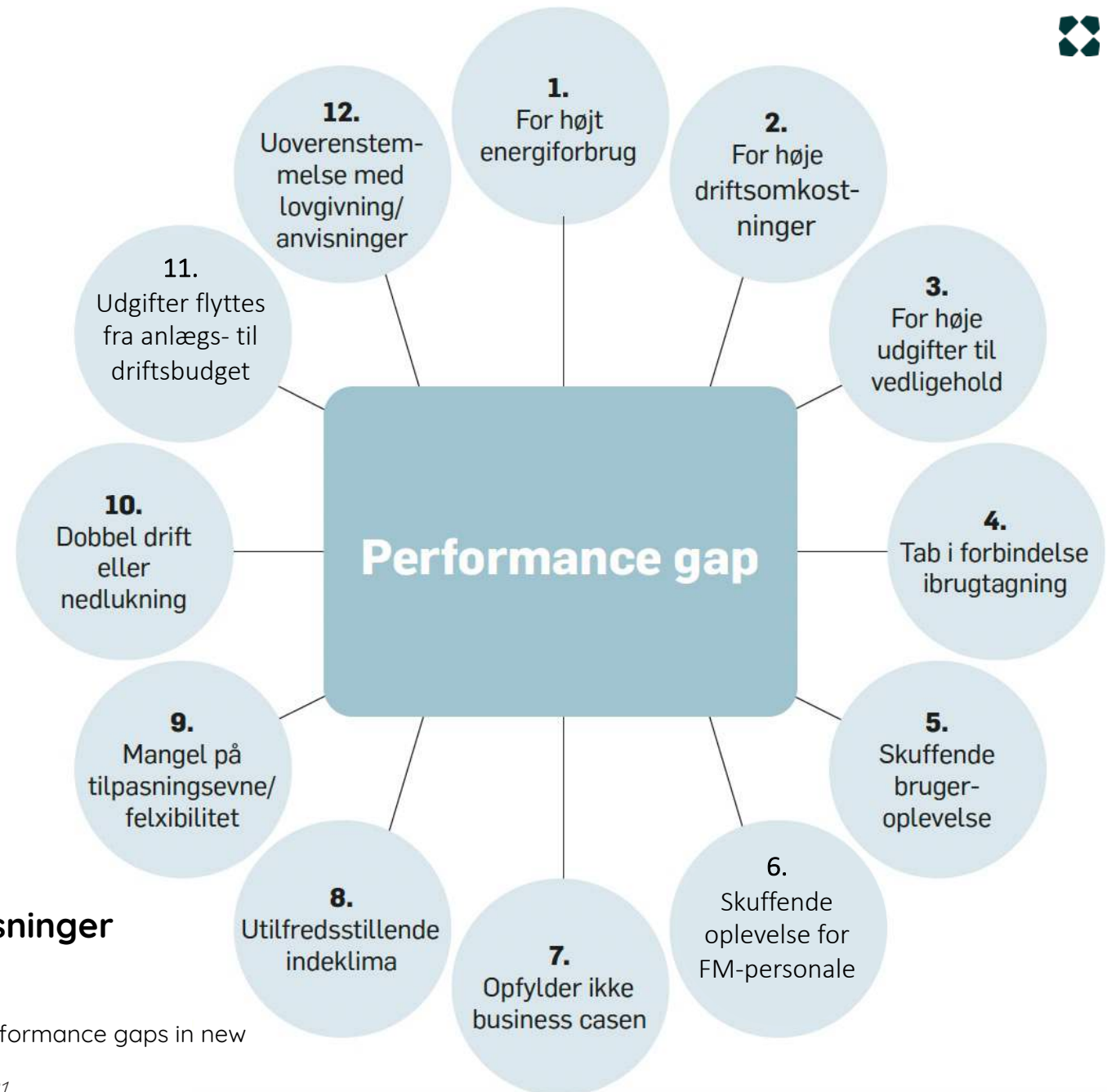
1. For højt energiforbrug
2. For høje driftsomkostninger
3. For høje udgifter til vedligehold
4. Tab i forbindelse med ibrugtagning
5. Skuffende brugeroplevelse
6. Skuffende oplevelse for FM-personale
7. Opfylder ikke business casen
8. Utilfredsstillende indeklima
9. Mangel på tilpasningsevne/fleksibilitet
10. Dobbelt drift eller nedlukning
11. Udgifter flyttes fra anlægs- til driftsbudget
12. **Uoverensstemmelse med lovgivning/anvisninger**





Performance gap typologi

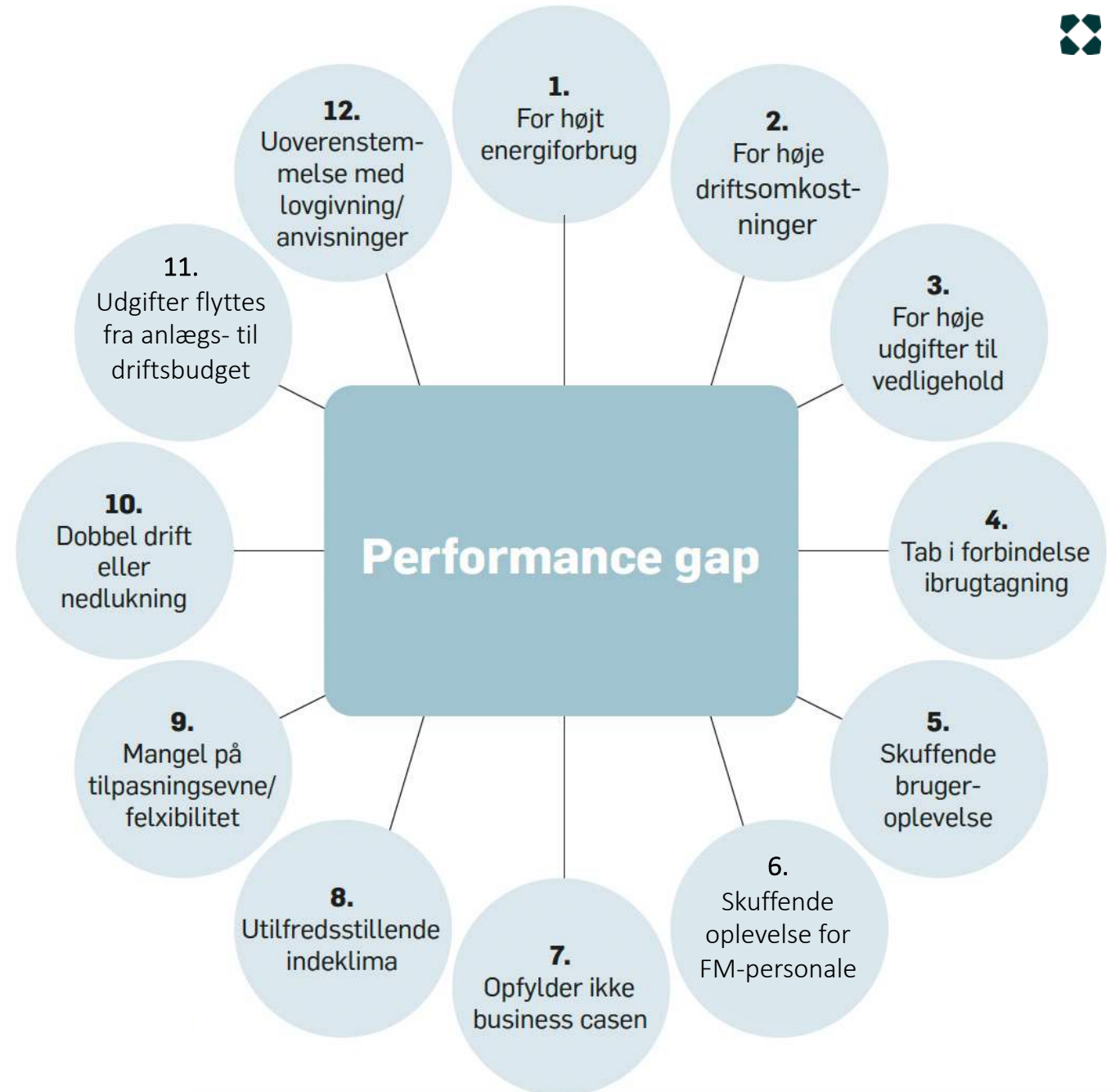
1. For højt energiforbrug
2. For høje driftsomkostninger
3. For høje udgifter til vedligehold
4. Tab i forbindelse med ibrugtagning
5. Skuffende brugeroplevelse
6. Skuffende oplevelse for FM-personale
7. Opfylder ikke business casen
8. Utilfredsstillende indeklima
9. Mangel på tilpasningsevne/fleksibilitet
10. Dobbelt drift eller nedlukning
11. Udgifter flyttes fra anlægs- til driftsbudget
12. **Uoverensstemmelse med lovgivning/anvisninger**





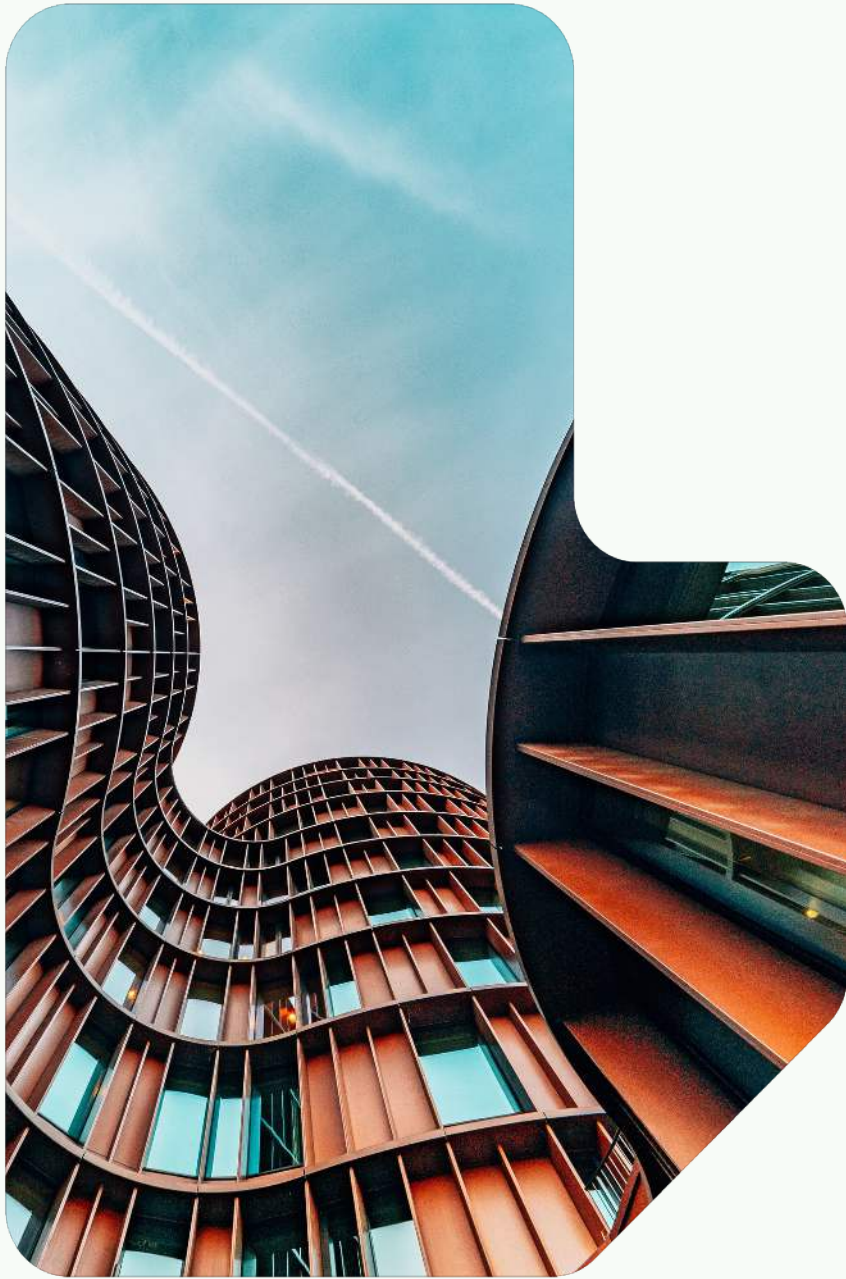
Performance gap typologi

01. Udover energi-performance, er FM bekymret om yderligere 11 gaps
02. Konteksten definerer det fatale gap
03. Der er ikke altid enighed om hvilket gap er fatalt
04. Performance gaps påvirker hinanden – positivt eller negativt
05. Det er ofte uklart, hvem der balancerer gaps





Driftsfolk kræver og kræver – de ville bede om haner i GULD, hvis de fik lov!”



Projektfolk lytter ikke til driftsfolk, de gør som det passer dem”



Det perfekte byggeri?

Et byggeri, der performer højt på de væsentligste parametre uden væsentlige negative konsekvenser på de mindre væsentlige parametre.



Tak

Helle Lohmann Rasmussen
Vicedirektør, Ph.d.,
Dansk Facilities Management

Tlf: 40604764

Mail: hlr@dfm-net.dk



Tak for i dag





