

# Reducer omkostningerne med et arealtjek

**Der er stor forskel på, hvor meget areal en medarbejder har brug for. Derfor er det en god ide hele tiden at vurdere ud fra arbejdsfunktioner samt organisationens aktiviteter og få sikkerhed for, at behov og forbrug matcher.**

Af Lotte Lund

Leje og drift af areal er ofte en stor post på regnskabet, når det gælder virksomhedens faste udgifter. Derfor er et skarpt blik på antallet af anvendte kvadratmeter vigtigt. Ikke mindst, når man er på udkig efter nye faciliteter.

- Som tommelfingerregel siger man 25 kvm. brutto pr. medarbejder for kontorarealer. Men i stedet for at generalisere med samme areal pr. medarbejder, bør man se mere nuanceret på arealbehovet baseret på arbejdsfunktioner og organisationens aktiviteter. Herved kan man nemlig få en god vurdering af, hvor stort det samlede arealforbrug ideelt set bør være, siger Preben Gramstrup, indehaver af fm3.dk.

Fm3.dk rådgiver driftsherrer og formidler viden med speciale i ejendoms- og servicerelateret facilities management; altså hvordan man driver sine lokaler og sørger

for alle de funktioner, der ikke er virksomhedens kerneområder. Målet er både at reducere omkostningerne, forøge kvaliteten af de leverede FM-ydelser samt skabe mere tid og trivsel for medarbejderne.

I ældrebygningervil der ofte være et tillæg på 20-30 procent som følge af flere sekundære arealer som for eksempel gange og trapper. I et "arealoptimerings"-projekt, som fm3.dk for nyligt har gennemført, havde en virksomhed, en medievirksomhed med salg, markedsføring, kundekontakt og administration, et kontorareal på 2.600 kvm. til cirka 80 medarbejdere eller et gennemsnit på ca. 32 kvm. pr. arbejdsplads. Næsten 2/3 af medarbejderne havde eget kontor, mens resten sad i delekontor med hver 2-6 medarbejdere.

Yderligere var der cirka 20 medarbejdere i et andet lejemål på godt 500 kvm. I alt samlet ca. 3.100 kvm. for de 100 medarbejdere eller 31 kvm. pr. medarbejder.

Ved at se på såvel arbejdsfunktioner som organisationens aktiviteter kunne arealbehovet opgøres til mellem 2.100 og 2.250 kvm. baseret på, at der stadig skulle være et stort antal enkeltmands eller delekontorer og kun to storrums til mellem 8 og 10 personer.

- Resultatet af arealbehov tjekket blev, at der blev sparet omkring 1 million kr. til udgifter på det lille lejemål, sparet tid på transport mellem de to lejemål samt skabt større nærhed og samarbejde på tværs af hele organisationen, siger Preben Gramstrup.



Udnyttes eksempelvis ubenyttede gangarealer til at skabe gode rammer om pauserne, så ændrer samtalen mellem medarbejderne karakter. Det er med til at give mere liv til virksomheden, og det gør ofte, at der kommer flere kunder og samarbejdspartnere på besøg. (Foto: Colourbox)



## KAFFEPAUSEN

### – BRUG GANGAREALERNE TIL AT SKABE CAFESTEMNING

Ubenyttede gangarealer, hvor der installeres en professionel cafémaskine kan blive til en god forretning, fordi kaffe i cafékvalitet indtaget i hyggelige, loungeagtige omgivelser, ændrer kvaliteten og samtalerne karakter.

Det er de færreste virksomheder, der har beregnet, hvor meget medarbejdernes kaffepauser koster årligt. Endnu færre har overvejet om kaffepauserne kunne blive en god forretning – om en opkvalificering af kaffe og den situation, den indtages i, kunne resultere i bedre trivsel og mere tilfredse medarbejdere.

På de fleste arbejdspladser er det stadig maskinkaffe, der hældes på kanderne. De arbejdsfrie kaffepauser fastholdes pr. tradition, hvis ikke det er hver-mand-sin-kande princippet, der praktiseres. Kaffe drikkes for pausen og afvekslingens skyld – ikke for den gode smag. Det er blevet en vane.

Facility Management virksomheden fm3.dk har rådgivet flere virksomheder omkring det at skabe gode rammer omkring kaffepauserne.

- Resultatet er, at når kaffen indtages i hyggelige rammer, så ændrer samtalen mellem medarbejderne karakter. Det er her, mange af dagligdagens små og store udfordringer bliver taget op, og emner, der ellers ville være genstand for et formelt indkaldt møde, bliver løst på kortere tid under de uformelle former. Det giver også mere liv til virksomheden, og det gør, at der kommer flere kunder og samarbejdspartnere på besøg, der nyder stemningen i lounge miljøet, siger Preben Gramstrup, indehaver af fm3.dk.

Så god kaffe i gode omgivelser kan potentielt blive til en rigtig god forretning.

## SÅ MEGET PLADS SKAL DU BRUGE

Fm3.dk har beregnet bruttoarealbehovet pr. medarbejder for forskellige typer arbejdspladser:

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Midlertidige arbejdspladser | 7-8 kvm.   |
| Call center                 | 11-12 kvm. |
| Arbejdsplads i storrums     | 17-19 kvm. |
| Delekontor                  | 22-24 kvm. |
| Cellekontor                 | 30-35 kvm. |