**Utkast – Referat - NfN Styremøte nr. 5/15**

**Tid: 19.06.2015, kl. 11:00-15:00  
Sted: Hos Sidsel,Technopolis Fornebu**  
**Tilstede: Magne, Henning, Kari, Sidsel.  
 Kirsten, Olav Egil, Margrethe** *tilstede i Sak 4 og 5***Innkalt: *Ståle R. Sæbøe*** *tilstede i sak 5* **Forfall: Audun, Erick, Gina**

**Referent: Olav Egil**

**SAKLISTE***For å rasjonalisere med tiden til Margrethe og Ståle besluttet styret å endre saksrekkefølgen, slik at Sak 5 og Sak 4 ble behandlet etter sak 2.  
Saklistens rekkefølge brukes i referatet.*   
   
 **1. Referat fra styremøte 4/15** Beslutningspunktene i referatet ble gjennomgått

**Beslutning**:   
 Referat fra møte 4/15 ble godkjent.

**2. Økonomirapport** Økonomirapporten var lagt inn på websiden 18.06.  
 **Inntekter:**   
 Vi har nå totalt 46 medlemmer.  
 Etter to utmeldinger er det fakturert medlemskontingent til 44 medlemmer,   
 totalt NOK 660 000,-.   
 De to som meldte seg ut (Øvre Eiker kommune og ASKO) har fått kreditnota).   
 To medlemmer har enda ikke fått faktura siden vi mangler riktig  
 fakturaadresse/referanse.  
 Av de 44 som har mottatt faktura var det på møtetidspunktet 3 som ikke hadde betalt  
 (se balanseposter: NOK 45 000,-).  
 **Kostnader:**   
 Ingen unormale kostnadsbelastninger.  
 2.05 Diverse driftskostnader: Euro-FM kontingent, trykking av årsberetning, en  
 reiseregning  
 2.12 Benchmarking – Utviklingsprosjektet: Utredning av aktuelle leverandører av web-  
 utviklingsprosjektet (se sak 5)

**Beslutning:**   
 Rapporten tas til orientering.  
  
 **3. Faggruppene** Kirsten hadde lagt ut statusrapport på websiden og kommenterte denne.   
  
 Fokusmøte, Grønne leieavtaler:  
 Problemer med å etablere et program med ønsket faglig bredde. Mangler foreløpig  
 bidrag med erfaringer fra leietakersiden. Møtet må utsettes til høsten (november?).  
  
 Soft FM – Servicesenter:  
 Dette møtet er også utsatt og planlegges nå til 27. august.

Begrepet servicesenter har ulikt innhold i medlemsbedriftene men temaet er omfattet  
 av stor interesse. Utvikling av servicecenter-funksjonene i takt med utviklingen i   
 kjernevirksomhetene er en utfordring og begrepet Servicedesign er aktuelt.  
 Utfordring: Finne noen som har erfart/kan beskrive hvordan man skaper slike   
 utviklingsporsesser i driftsfasene.  
  
 Energi og miljø/Drift og vedlikehold:  
 Disse møtene er planlagt til hhv september og oktober.   
 Under utviklingen av programinnholdet viser det seg at de aktuelle temaene i begge   
 møtene er nær beslektet med hverandre (energioppfølging/-måling, krav til tekniske  
 anlegg, SD-anlegg, EOS-system etc).  
 Det vurderes derfor å slå sammen disse to faggruppemøtene til et heldags fokusmøte.  
  
 Renhold:  
 Det ser denne gangen ut til å være vansker med å bygge opp et godt og interessant   
 faglig program for Renholdsgruppen.  
 Dato for møtet i høst er ikke bestemt. Kirsten arbeider videre med dette.  
  
 TFM-avtaler og SLA - Fokusmøte over to dager:  
 Planlagt til 4.-5. november. Sted ikke besluttet. Kan være aktuelt å delvis samkjøre  
 med NTNUs Bransjedag 5. november, i Trondheim.   
 Andre aktuelle steder: Bergen og Stavanger. Førstnevnte trolig beste alternativ.  
 Olav E sjekker med NTNU hvilket hovedtema de legger opp til, samt møteplanen  
 forøvrig.   
 Plangruppen (Kirsten, Sidsel, Henning, Audun) skal ha et telefonmøte om dette   
 torsdag 06.08 kl. 07:30. Kirsten innkaller.

**Beslutninger:** Kirstens rapport tas til orientering, og styret slutter seg til de handlinger som er foreslått  
 under hvert møtetema.

**4. Nøkkeltallsmøtet 2015** Invitasjon/program, foreløpig deltageroversikt samt budsjett var lagt ut som styresaker  
 på websiden og ble kommentert av Margrethe og Kirsten.  
 Programmet:  
 Styret synes motiveringen i invitasjonen og selve programutkastet er blitt meget   
 bra.  
 Deltagelse:  
 Det er grunn til å vente at deltagelsen blir minst opp mot 40. Ifølge avtalen med  
 Radisson Blu påløper ikke avbestillingskostnader for deltagerantallet før en måned før  
 gjennomføring. Møteroms- og middagsreservasjoner er gjort for inntil 50. Selv om vi blir   
 færre vil samme møterom være velegnet for en mindre gruppe (bordoppsett etc kan   
 tilpasses og evt settes i grupper ved gruppedrøftinger).   
 Budsjett:  
 Det er ikke lagt inn en «risikomargin» i inntektsbudsjettet. Deltagerbidraget dekker kun   
 de priser som er avtalt med hotellet fordelt pr. betalende deltager + kostnadene for   
 Kirsten, Margrethe og Olav Egil.  
 Det innebærer at NOK 1800,- pr person for konferansen+middag kan gi et underskudd  
 på NOK 550,- ved når 50 deltagere betaler for hele konferansen og 30 i tillegg for   
 middag. Ved 30 deltagere til hele konferansen og 20 til middag kan underskuddet bli   
 NOK 6 810,-.   
  
 **Beslutninger:**  
 Styret godkjenner programutkastet, tar risikoen for underskudd til etteretning men  
 godkjenner budsjettet.   
 Styrets medlemmer skal aktivt motivere flere til å melde seg på.   
 Kirsten følger eventuelt opp med purring etter påmeldingsfristen 01.07 hvis det blir  
 nødvendig.   
 Det kan bli nødvendig å ta med i purringen en motivasjon for at deltagerne  
 er med på middagen og utnytter denne muligheten til uformell kontaktskaping og  
 networking.   
 Faktura sendes ut snarest etter 01.07. med betalingsfrist tilpasset vår betalingsfrist til   
 hotellet.   
 Dersom det kommer påmeldinger etter 01.07 faktureres de umiddelbart etter påmelding.   
   
   
  **5. Eventuell webløsning – nøkkeltall** Margrethe og Ståle R. Sæbøe hadde forberedt en statusrapport som var lagt ut som  
 styresak på websiden.   
 Ståle gikk gjennom og kommenterte de alternative løsninger og løsningsleverandører  
 som var tatt med i rapporten.   
 Behov for endring av nåværende registreringsmal ble kort drøftet (mer homogen  
 registreringspraksis for tjenester som tas med i malen, eks. kantinekvalitet/kostnader).  
 Hvis slike mal-endringer besluttes etter evt. etablering av webløsning mener Ståle at det  
 skulle være en enkel tilpasningsjobb. Margrethe skal ta frem eksempler på slik endring.  
   
 Den beste webløsning, men også den dyreste, er etter Ståles oppfatning Funkweb 1-  
 tilbudet (se ppt-presentasjonen – ca. 250 t á NOK 1 050,-).  
 Ståle har hatt møte med Medon (se ppt) og har fått en skissert løsning som etter hans  
 oppfatning er det beste alternativ til Funkweb. De har antydet en pris på NOK 100 000,-   
 men har ikke gitt skriftlig tilbud enda.  
 Som et «sikkerhetsnett» dersom ingen av øvrige tilbydere kan godtas kan Ståle tilby å  
 programmere en løsning for fastpris NOK 75 000,- , men da ikke før til neste  
 rapportsyklus (2016-2017). Årsak: Andre avtalte arbeidsoppgaver, derav lengre  
 tidsbruk/kun seg selv som ressurs.   
 I tillegg til kostnadene i tilbudene må NfN regne med et tidsbruk på minimum 30 timer  
 for å tilrettelegge arbeidsgrunnlaget/bestemme endelig mal og følge opp.  
 Det ble også presentert et foreløpig overslag over spart tid (for NfN og for brukerne) ved   
 å gå fra nåværende til en webløsning.   
 Denne må inngå i en endelig kost/nyttevurdering ved et eventuelt løsningsvalg.   
  
   
 **Beslutning:** Endelig beslutning i denne sak tas på styremøtet 12.08.  
 I god tid før styremøtet må følgende foreligge til styret:  
 Fullført tilbudsvurdering og anbefaling:   
 - beste akseptable løsning  
 - akseptabelt tids- og kostnadsnivå  
 - herunder estimert tid og kostnad for NfNs egen innsats  
 - estimert nytteverdi av valgt løsning for NfN administrasjon og medlemsbrukere   
 - eventuelle risiki forbundet med utvikling og implementering av valgt løsning   
   
**6. NfNs strategi** Sak 4 i referat fra styremøte 2/15 samt gjeldende versjon av «NfNs strategi 2015-2020»   
 var vedlagt innkalling og sakliste til styremøte 5/15.   
 Drøftingen av strategidokumentet ble preget av at tre styremedlemmer, blant dem  
 «hjernen»/forfatteren, var forhindret fra å være tilstede på dette styremøtet.   
 De følgende kommetarer er ikke forslag til endelige beslutninger, men til videre  
 drøftinger i neste møte:  
  
 1. Organisk vekst  
 Dette punktet omtaler både prinsipper for utvikling av fagområde og utvikling av   
 medlemspolicy.   
 Kulepkt 1 kan da f eks. presiseres slik «... fagområdet *eiendom og*   
 *eiendomsrelaterte tjenester* ved å følge opp ...»  
 Kulepkt 2 «... ved å *tilby* muligheter for ...» .  
 I drøftingen av former for partnerskapsmedlemskap var det enighet om at leverandører   
 og rådgivingsbedrifter burde kunne bli medlemmer men i en egen kategori som kunne  
 ha adgang til alle aktiviteter bortsett fra møter og tiltak som presenterte og behandlet   
 ikke-anonymiserte nøkkeltall.  
 Som en modell for dette ble nevnt EuroFM sin organisering i Practice Network Group  
 (PNG), Research Network Group (RNG), Education Network Group (ENG) og Corporate  
 Associates Network Group (CANG). På EuroFMs møter møttes ofte PNG og CANG  
 til felles faglige drøftinger. I CANG var flertallet representater for leverandør- og  
 konsulentbransjene. Ettersom det ikke er noen barrierer eller filtre å ta hensyn til kan  
 medlemmene egentlig gå til møter i de gruppene de til enhver tid finner interessante  
 agendaer.   
 Denne modellen kan evt. drøftes med tanke på en tilpasning som passer oss.   
 Vi må uansett ha en organisering av dette som bygger på etterfølgelse av juridisk   
 forankrede regler om etikk, konfidensialitet, innbydelses-/godkjenningsregler etc.   
 Så det ligger et stykke arbeid med forberedelser før vi kan gå ut med tilbud til nye  
 medlemsgrupper.  
 Det er mulig at denne gruppen er villig til å betale en høyere medlemskontingent for å få  
 innpass i medlemskapet, men det er ikke sikkert at det er en klok policy.   
  
 2. Fornyelse  
 Dette punkt og pkt. 3 Samarbeid ble det, bortsett fra navnespørsmålet, ikke tid til å  
 drøfte.  
 Deltagerne på dette styremøtet mener at vi bør beholde det nåværende norske navnet.   
 Næringseiendom er et åpent begrep og kan tolkes til å omfatte både privat og offentlig  
 eiendom – Real Estate - også f. eks. eiendommer/arealer som leies.   
 Derimot kan den engelske oversettelsen gjerne endres til «Norwegian Real Estate and   
 Facility Management Network».   
  
   
   
 **Beslutning:**   
 Notater i dette referatet sammen med strateginotatet blir grunnlag for videre drøftinger  
 og eventuelle beslutninger i neste møte.

Dersom tankene om Organisk vekst følges opp i handling, bør det på neste møte   
 tas sikte på å etablere et mandat og oppnevne en arbeidsgruppe som får i oppdrag å  
 utarbeide et forslag til ny medlemspolicy og fremtidig organisering av NfNs medlemmer.  
   
**7. Eventuelt**

Vi har 3 av 7 styremedlemmer + 1 av 3 i administrasjonen som bor andre steder i landet   
 enn Oslo-området.  
 Selv om det prinsipielt er ønskelig å møtes fysisk til styremøter, så bør vi forberede en   
 arbeidspraksis som alternativt organiserer styremøtene slik at det for dem som det ved  
 enkelte anledninger er vanskelig for - eller urimelige kostnader med - å møte personlig,  
 gis muligheter til å delta over virtuelle kanaler.   
 Kirsten og Olav E som jobber fra eget hjemmekontor har vel begrensede muligheter for  
 å etablere slike plattformer, mens (de fleste?) styremedlemmene har disse fasilitetene i   
 egen virksomhet og kan stille teknologien til disp når de er vert for styremøtene.   
   
 **Beslutning:** Til neste møte bør vi ha kartlagt hvem i styret som kan tilby virtuelle løsninger, og  
 deretter ved behov organisere/praktisere dette på styremøter som vi får holde hos dem.  
 Styresekretær kartlegger før neste møte.

**Neste styremøte:**  
 **12. august kl. 11:00 – 16:00** hos Kari – Nordea på Majorstuen.