**Utkast - Referat styremøte nr. 5/16**

**Tid: 26.04.2016 kl. 10:00 - 16:00** (ramme, 1 t. Møtet settes umiddelbart etter Årsmøtet)  
**Sted: Oslo – hos Torill, Statsbygg   
Til stede: Atle** (fra ca 12:15)**, Henning** (fra 10:20), **Kari, Magne, Lise** (fra 10:45), **Torill.   
 Kirsten, Margrethe** (fra Sak 5)**, Olav Egil  
Forfall: Gina  
  
Dokumenter:** Alle saksdokumenter var lagt ut før møtet på websiden,   
 Styremøte 5/16.  **SAKLISTE:**   
 **1.** **Valg av nestleder i styret**   
 Ingen av styremedlemmene motsatte seg å bli valgt, men det var enighet om å   
 vektlegge kvinnelig nestleder siden det er mannlig leder.  
  
 **Beslutning:**   
 Lise ble valgt som nestleder for ett valgår.   
   
   
 **2. Referat fra styremøte 3/16 og 4/16** Siden styremøte 4/16 var begrenset til konstituering av nytt styre, ble utkast til  
 referat fra møte 3/16 da bare tatt med som informasjon til nye styremedlemmer.Magne gikk gjennom referatene.   
   
 **Beslutning:**   
 Ingen merknader.Referatene godkjent.

**3. Økonomirapport** Olav Egil gjennomgikk og kommenterte rapportarket.  
 Det opprettes i år tre prosjektregnskaper: Nøkkeltallsmøtet, Temadagene og  
 «Webifiseringsprosjektet», hvorav det siste er påbegynt (inntektene) men hvor det enda  
 mangler budsjett.  **Inntekter:** Det er pr. dato ikke innbetalt kontingentinntekter for 2016, og vi har en fordring på Entra  
 for manglende innbetaling i 2015. At det ikke er innbetalt kontingent for 2016 skyldes at  
 det gjennomføres full avsjekking av at alle faktureringsadresser er riktige, og dette har   
 gått trått.Til «webifiseringsprosjektet» er det innbetalt NOK 30 000 fra 6 av 7 sykehus, totalt  
 NOK 180 000. Dette er postert på egen prosjektkonto og fremgår ikke av  
 resutatregnskapet (ikke budsjettert her).   
 **Kostnader:** Kostnadsutviklingen på de faste postene er som normalt.   
 Under Diverse kostnader er det betalt årskontingent til EuroFM (NOK 5777,-) + utlegg   
 til kontorrekvisita.   
 Kostnadselementene i Webifiseringsprosjektet er ukjent (se ovenfor om budsjett) men  
 kostnader er ikke påløpt enda.   
 Henning minnet om tidligere beslutning om å ta opp til drøfting hvilke minimumskrav til   
 egenkapital NfN kan akseptere. Detter aktualiseres når vi begynner å trekke på   
 de NOK 150 000,- som er budsjettert til webifisering av «nærings»-registreringsmalen.  **Beslutning:** Kirsten følger opp faktureringen av medlemskontingent og fakturerer nå med de  
 fakturaadressene vi har pr. i dag.   
 Margrethe som prosjektansvarlig for webifiseringsprosjektet følger opp manglende  
 innbetaling fra Helse Bergen og setter snarest opp et prosjektbudsjett.  
   
 Egenkapitalsituasjonen følges opp parallelt med utviklingen i webifiseringsprosjektet.  
 Manglende kontingentbetaling fra Entra for 2015 følges opp (Kirsten), begrunnet med at  
 Entra først meldte seg ut av NfN i 2016. **4. Drøfting av oppsummering etter Årsmøtet** De følgendekommentarer til oppsummeringsnotatet etter Årsmøtet (saksdokument) må   
 sees i sammenheng med kommentarer/beslutninger i neste sak - 5.  
 **1.Budsjettrelaterte kommentarer** Til neste årsmøte vil styret presentere en helhetlig handlingsplan som underbygger og  
 begrunner budsjetteringen på både inntekts- og kostnadssiden.  
 I en meningsutveksling om hvor mange medlemmer (og herav kontingentinntekter) NfN  
 bør ha, ble det kommentert at det å ha de «riktige» medlemmer er viktigere enn antallet;   
 dvs. medlemmer som kan bidra positivt i nettverksfelleskapet og selv ha kapasitet til å   
 utnytte verdiene som NfN-fellesskapet kan gi.   
 Det ble ogå understreket at det er en grense for hvor stort NfN kan være så lenge  
 administrasjonen er organisert/dimensjonert som i dag.   
 Men, vi bør vel kunne ha en ambisjon mot en medlemsøkning på 5-10 medlemmer.   
  
 **2. Strategisk FM-satsing**  
 Kompetanseutvikling i NfN-regi må sees på bakgrunn av hvilke «fagblanding»   
 og ressurser medlemmene representerer/kan stille opp med og emnevalg/planer for   
 faggrupper og fokus/temamøter. Vi bør i aktivitetene legge til rette for «at de rette   
 menneskene møter hverandre».   
 Dette emnet bør være sentralt i fastsetting av strategimål og derav handlingsplanlegging.  
 I strategidrøftingene i fjor/i år ble det lagt for lite vekt på å sjekke ut strategialternativene  
 mot gjeldende vedtekter – og behov for å drøfte vedtektsendringer (årsmøtesak) som  
 forutsetning/grunnlag for eventuelle strategivalg.   
  
 **3. Nøkkeltall/benchmarking**  
 Vi skulle gjerne hatt en avklaring på hvorfor en del av medlemmen ikke leverer nøkkeltall  
 – svaret på det kunne få betydning for hvordan både registrering og de påfølgende   
 benchmarkingprosessene/møtene bør legges opp. Bør det inn i en handlingsplan?  
 Det ble understreket at de viktigste og mest verdi- og kostnadsdrivende prosesser bør  
 ha størst oppmerksomhet i revisjon av registreringsmal/utvikling av web-plattform.   
 Fordeler/ulemper med å ha nøkkeltallsregistrering og benchmarkingprosesser hvert 2. år   
 og/eller begrense nøkkeltallsregistreringen til «et sett» områder som endres/alternerer fra   
 år til annet bør kanskje vurderes.  
 En ulempe med det første er at det er noen av medlemmene som bruker NfN-nøkkeltall i   
 sine interne årlige prosesser.   
 Det andre kan ha både fordeler og ulemper: mindre arbeid og kanskje nyttigere svar,   
 men mer arbeid med enighet om prioriteringer av registreringsområder.   
 Det bør kanskje sjekkes mer grundig hvor mange som evt er villige til å betale ekstra i   
 forb. Med eventuelle ekstrakostnader som følge av ønsker om utvidet registrering av tall  
 og benchmarkings-/forbedringsprosesser.  
 Det som er omhandlet her bør tas opp til drøfting i en egen programpost på neste  
 nøkkeltallsmøte.  
  
 **4. Møter og kontaktflater**  
 Samarbeidet med NTNU om samordning, NfNs Temadager/NTNUs Bransjedag har ikke   
 vært vellykket.   
 I og med at vi også i 2016 gir en pris for «Beste Masteroppgave» bør vi vel gjøre enda et   
 samarbeidsforsøk, samt ta en endelig beslutning om å evt. avvikle denne prisen.   
 Historisk har hensikten med pristildelingen vært å stimulere til faglig utdanning innen  
 eiendomsforvaltning/FM på masternivå.   
 Vi kan ikke pålegge studentene å skrive masteroppgaver om emner som vi velger,  
 men NTNU har bedt oss komme med forslag til emner som vi gjerne skulle se   
 faglig/forskningsmessig bedre belyst, så blir det «take it or leave it» for studentene!.   
 Det er mulig vi kan gi studiestimuli på andre måter og som gir en mer «direkte» effekt:   
 reisestøtte til fagkonferanser, støtte til forskningsprosjekter etc.   
 Alternativt kan vi droppe hele tiltaket og anvende midlene på våre egne medlemmer.   
 Beslutning om dette bør tas i god tid før neste prisutdeling (forberedes til styremøtet i   
 august?), slik at NTNU ikke går ut med løfter til studentene hvis det er siste gangen!  
  
 **5. Informasjon**  
 NfN har i alle år vært en «doldis»/ et «innadvendt» nettverk.   
 Vi bør vurdere om både NfN og ulike typer relaterte fagmiljøer vil ha fordeler/nytte ved at   
 NfN praktiserer en mer utadvendt informasjonsstrategi, f. eks. mot målgrupper som   
 eiendomsadvokater, konsulenter, relevante leverandørgrupper.   
 Samtidig er det helt klart et behov for å forbedre informasjonspraksis overfor våre  
 nåværende medlemmer samt kanskje også for å oppnå nye interessante medlemmer.   
 Hva skal vi være, overfor hvem? – Hva kan vi i såfall gjøre for å oppnå det?  
 Websiden har en god del kvaliteter som vi ikke benytter oss av og som vi heller ikke har  
 inspirert medlemmene til å benytte (chatting, dokumentsøk etc).  
  
 **6. Eksterne arenaer**  
 I og med at NfN er et nettverk hvor «medlemmene bare representerer seg selv», og ikke  
 en fagorganisasjon, så er de mest naturlige nasjonale arenaer de relativt uavhengige fag-  
 /kompetansemiljøer som universitet/høyskoler, kanskje Standard Norge, NHO Service  
 etc, men vi bør også gjerne ha samarbeidsformer med foreninger som NBEF (Norges   
 Bygg- og eiendomsforening) og f. eks. DiBK (Direktoratet for Byggkvalitet), Eier- og  
 forvalterforumet (se Eventuelt, 9.1) etc.   
  
 **Beslutning:** Referatet av disse 6 drøftingsområdene er innspill til eventuelle senere beslutninger i   
 handlingsplaner for realisering av vedtatt strategi.  
 Det tas nå ingen beslutning på enkeltsaker her. Se under neste sak.   
  
  **5. Drøfting av handlingsplaner for realisering av strategidokumentet** Alle 5 avsnittene i strategidokumentet beskriver strategiske mål, men de er ikke omsatt i   
 handlingsplaner.Innspill til slike handlingsplaner er referert i Sak 4 ovenfor, og vil bli drøftet/prioritert   
 i styret i tiden fremover.  **Beslutninger:** På neste møte skal styret/adm komme med forslag til følgende:1. Utkast til informasjonsplan (**Lise** – Torill)  
 2. Forslag til «ombygging» av programmet for Benchmarkingmøtet (**Kari** – Atle)  
 3. Forslag til møte i FM-ledelse over tema Real Estate/Facility Management  
 (**Henning** – Magne)   
 4. Forslag til mulige nye medlemmer (3-5) (**Kirsten** – Olav E)   
   
 (**Fet** skrift: Tar initiativ!)  
  
 **6. Nøkkeltall og benchmarking** Utkastet til innbydelse og program ble gjennomgått.  
 Det ble gitt noen kommentarer til utformingen av innledende tekst (Avslutningsvis ...).  
 Innbydelsen og innhold/sammensetning av programmet bør motivere til at   
 medlemsbedriftene møter opp med mer enn en deltager.  
 Årets resultat – del 1 og 2: Utplukkingen av kandidater til «innlegg fra medlemsbedriftene» må være nøye  
 gjennomtenkt i f t «gaps» og probemområder som fremkommer av rapportene og de må   
 få beskjed i god tid for forberedelse.  
 Disse to bolkene bør trolig gis mer tid. Det ble foreslått å ta ut innlegget fra Statoil for å  
 oppnå dette. Dette burde være uproblematisk siden dette innlegget nærmet er et  
 «fremmedelement» i progresjonen forøvrig. Dag 2:Det er viktig å utforme programmet slik at dag 2 oppfattes som så viktig at tilreisende blir  
 over for å delta på dag 2.Omvisningen på Media City bør kunne sløyfes. Det gir bedre tid til en god presentasjon  
 av mediaprosjektet.  
 Bruk av årets rapport er en viktig del av konferansen: forbedringspotensiale - nytteverdi   
 for en gårdeier? Nytteverdi for en leietaker? hvordan oppnå det? og dette bør forsterkes i   
 programmet.   
 Spørsmål om/drøfting av forbedringsområder i registreringsmalen for   
 nøkkeltallsdatabasen bør også inn som en viktig programpost på Dag 2 og bør beskrives   
 slik i programmet at møtedeltagerne er mentalt og fysisk forberedt til å bidra positivt i   
 diskusjonen.  
  **Beslutning:** Kari, Arnt Erik Hansen, Kirsten og Margrethe arbeider videre med programmet etter  
 ovennevnte impulser.Drøfting av forbedringsområder i registreringsmalen vektlegges.   
 Generelt for hele programmet:   
 Planlagte diskusjoner må struktureres og forberedes med romslige tidsrammer, og   
 personer som skal fasilitere diskusjonene må utpekes/briefes i god tid slik at de får   
 forberedt seg skikkelig.

**7. Faggruppene** Kirsten gikk gjennom programmene på møter som er avholdt siden sist og kommenterte  
 gjennomføringen.Deloitte har etter purring enda ikke svart på spørsmål om å være vertskap for et møte i   
 juni og vi må se på en «Plan B»:  
 I kontakt med EY i annen forbindelse har Olav Egil nevnt at de kanskje vil bli  
 forespurt om å være vertskap for et NfN fokusmøte – muligens med hovedtema trender i  
 organisering av REFM hvor tjenestekjøp fra leverandør er aktuelle – og har fått positiv  
 tilbakemelding om villighet.   
 **Beslutning:** Vi lar forespørselen til Deloitte stå åpen – hvis de kommer positivt tilbake vil et  
 slikt møte kunne gjennomføres på relativt kort varsel, da hovedtemaet bør bli   
 arbeidsplassløsningene/Deloittes erfaringer med forberedelser, utvikling og  
 innredning/innflytting i nytt arbeidsmiljø. Vi spør EY om de kan ta i mot oss til et møte på en av datoene 23., 24., 30.   
 eller 31. august**.** Olav Egil tar kontakt.

**8. Styrets arbeidsplan 2016  
   
 Beslutning:** Hvis ikke spesielle forhold krever annet:Neste styremøte (virtuelt): 26. mai kl. 09:00 – 11:00  
 Neste fysiske møte: I tilknytning til mulig møte hos EY i august.  
 Senere fysisk møte: Siste del av november – inkl. Års-/julemiddag, avtakking av  
 styremedlemmer som gikk ut i mars.  
  
 Virtuelle møter i mellomtiden: Berammes ved behov

**9. Eventuelt  
 9.1 Skal NfN delta i møtene i Eier- og forvalterforumet for bygg?  
  
 Beslutning:** Ja, styret er positiv til at NfN er representert.  
 Torill sjekker hvem som representerer NBEF i forumet, og når neste møte er  
 berammet.  
 Hvem som deltar fra oss blir drøftet på neste styremøte. **9.2 Kan LO-organisasjonen Fagforbundet bli medlem hos oss?  
  
 Beslutning:** Enstemmighet i styret at Fagforbundet faller utenfor medlemsrammen i våre  
 vedtekter og likeledes at enkeltpersoner uten tilknytning til medlemsbedrifter ikke  
 kan bli medlem/møte på våre møter. Kirsten melder fra til Nora Klungseth, NTNU.