

# NfN - Norsk Nettverk for Næringseiendom

## Referat - styremøte nr. 5/17

**Tid:** 08.06.2017 kl.13:00 – 16:00  
**Sted:** Hos Henning, Telenor Eiendom Fornebu

**Til stede:** Henning, Lise, Kristin, Trond.  
Kirsten, Olav Egil

**Til stede på Skype:** Atle

**Forfall:** Arnt-Erik, Torill

**Dokumenter:** Alle saksdokumenter finnes på <http://www.nfn-fm.no/>

Sak nr.	Sak/tema (Alle dokumenter finner du i <a href="http://www.nfn-fm.no/">http://www.nfn-fm.no/</a> )	Ansv.oppf.
17.17	<p><b>Referat fra styremøte 4/17</b> <b>12.17 kommentar til referat:</b> Det bør kanskje inngå avtalen med Multiconsult at rapporter og ande dokumenter fra begge BMgruppene både NFN Næring og NfN sykehus bør være tilgjengelig for alle NfN-medlemmer som leverer nøkkeltall.</p> <p><b>Beslutning:</b> Alle data/rapporter fra BM i begge BM-gruppene (næring – sykehus) skal være tilgjengelig for alle NfN-medlemmer som leverer nøkkeltall. Adm skal legge til rette for det og avstemmer med gruppene.</p> <p>Referatet godkjennes.</p>	Kirsten
18.17	<p><b>Økonomirapport</b> <b>Status, medlemsmassen</b> Regnskap pr. 01.06.17 sendt styret på forhånd.</p> <p><b>Inntekter:</b> Etter utsendelsen er det kommet inn kontingent fra Sykehuset Innlandet. Utestående fordringer (balansen) er nå NOK 45 000,-: <i>Skatteetaten, St. Olavs Hospital og Technopolis. (Sistnevnte anses som usikker men fortsatt som medlem)</i></p> <p><b>Kostnader:</b> Normal utvikling innen budsjetterte rammer. Diverse utgifter: EuroFM årskontingent.</p> <p><b>Medlemsmassen:</b> Styreleder har kontakt med Gjensidige og Entra om medlemskap. P.t. har Gjensidige gitt positive tilbakemelding og Entra interesse.</p> <p><b>Beslutning:</b> Styret tar økonomirapporten og medlemsinformasjonen til orientering.</p>	

# NfN - Norsk Nettverk for Næringseiendom

<p><b>19.17</b></p>	<p><b>Definisjon av gruppenavn</b> Deltagerne i nøkkeltall-/benchmarking arbeider for tiden i to adskilte grupper, uformelt benevnt som «NfN Næring» og «NfN Sykehus». For å unngå at disse kan oppfattes som ulike medlemskategorier ønsker styret å presisere at gruppebetegnelser av denne typen er ad hoc og knyttet til arbeidsoppgaver som utføres i nettverket. Denne gang gjelder det grupper som deltar i nøkkeltalls-/benchmarkingarbeidet. Det kan i neste omgang gjelde grupper med helt andre særinteresser/arbeidsmål.</p> <p>Det forelå følgende definisjonsforslag til styremøtet:</p> <p><i>«NfN Næring Omfatter NfN-medlemmer uten særinteresser, for eksempel ved utvikling og registrering av nøkkeltall i NfNs generelle nøkkeltallsdatabase for ulike typer næringsvirksomhet. Deltar i gruppens benchmarking/benchlearning-aktiviteter selektivt i samsvar med egne virksomhetsinteresser og for øvrig i NfNs aktiviteter som beskrevet i Statuttenes pkt. 1 Formål».</i></p> <p><i>«NfN Sykehus Omfatter NfN-medlemmer fra helseforetak/sykehus som har særinteresse, avvikende fra andre NfN medlemsgrupperinger, for eksempel ved utvikling og registrering av nøkkeltall i sykehus-gruppens egen NfN-database. Gruppen deltar i sykehusgruppens benchmarking/benchlearning-aktiviteter og for øvrig deltar medlemmene i NfNs aktiviteter som beskrevet i Statuttenes pkt. 1 Formål».</i></p> <p>Følgende tekst ble foreslått tatt inn i statuttenes pkt. 2 Medlemskap ved neste revisjon:</p> <p><i>«Betalt årskontingent åpner for deltagelse og forventet bidrag i alle NfNs aktiviteter som beskrevet i pkt. 1 Formål for alle medlemsbedrifter, uavhengig av medlemmets virksomhetsbakgrunn. Det kan likevel være aktuelt å organisere medlemsgrupper utfra spesielle behov under gjennomføring av nettverksprosjekter, eksempelvis i nøkkeltallsregistrering og benchmarking».</i></p> <p>I drøftingene omkring dette i lys av NfNs samlede virksomhet kommenterte Trond at NfN-sykehusene stort sett bare deltok i sine egne faggrupper og at øvrige NfN-medlemmer ikke deltok i sykehusgruppen sine faggruppemøter. Kirsten kommenterte dette og det konkluderes med at sykehusene også er representert i NfN faggrupper.</p> <p>Styret var for øvrig tydelige på at alle aktiviteter retter seg mot alle medlemsbedrifter. Trond ble oppfordret om etter eget innspill, å informere styret om spesielle aktiviteter innenfor sykehusgruppen og også melde behov for deltakelse fra styrerepresentantene. Fra styrets side er det viktig å understreke at sykehusene utgjør en viktig og integrert gruppe i NfN.</p> <p><b>Beslutning:</b> Styret slutter seg til forslaget om definisjoner, slik det er presentert ovenfor. «Årshjulet» må omfatte alle møteaktivitetene, også de som sykehusgruppen selv legger opp. Trond bes gi Kirsten en oversikt over sykehusenes møteplan for 2017. Styreleder og andre styrerepresentanter stiller gjerne til særmøter innenfor sykehusgruppen.</p>	<p><b>Trond Kirsten</b></p>
---------------------	--	---------------------------------

# NfN - Norsk Nettverk for Næringseiendom

<p><b>20.17</b></p>	<p><b>Møteaktiviteter</b></p> <p><b>1. Betegnelse på møtetyper</b> I et notat til styret hadde Kirsten kommentert møtepraksis/ulike møtetyper og fremmet forslag til betegnelser på fremtidige møtetyper. Det ble drøftet om «FM ledelse» burde være egen møtetype eller sortere inn under faggrupper eller temamøter, eventuelt betegnes FM Strategi. Med et blick på de emnene som ble tatt opp på dagens faggruppemøter kunne de like gjerne være tjenestegruppemøter. Et argument at faggruppemøter var et innarbeidet begrep og at de enkelte tjenestekategorier gjenspeilte spesifikke fag fikk gjennomslag.</p> <p><b>Beslutning:</b> Vi opprettholder følgende tre møtetyper:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Faggruppemøte</b> Møtene omfatter oftest emner på taktisk nivå Vanligvis ca. 5 timers møteramme</li><li>- <b>Temamøte</b> Møtene skal primært ha strategisk fokus. Kan ha ett eller flere hovedtemaer. Kan være over to dager, men også 1- eller 1/2dags. FM ledelse-møtene betraktes som temamøter. Betegnelsen FM-ledelse-møter utgår derfor.</li><li>- <b>Nøkkeltallsmøte</b> Emner og faglig fokus tar utgangspunkt i nøkkeltallsrapportene. Varighet over én eller to dager etter møtekomiteens bestemmelse. Slik dagens organisering er, bør nærings- og sykehusgruppen innbys til hverandres møter.</li></ul> <p><b>2. Faggruppemøter – Status</b> Kirsten hadde lagt ut en statusrapport på hjemmesiden under Styremøte 5/17 til orientering for styret. Ble ikke kommentert på møtet utover at det forutsettes at alle styremedlemmer leser disse rapportene og har et innblikk i faggruppene aktiviteter.</p> <p><b>Beslutning:</b> Statusrapporten tas til orientering.</p> <p><b>3. Temamøter – aktuelle temaer</b> Det var ikke forberedt noe forslag og det ble åpnet for en rask brainstorming om dette. Med det aktivitetsnivået som holdes i faggruppene samt i nøkkeltallsarbeidet så er det begrenset plass til temamøter/temadager i programmet. Temaer omkring digitalisering - hva, hvordan og nytte er åpenbart aktuelle. Dessuten temaer omkring «workplace i utvidet forstand»: viktige miljøelementer, motivasjonsfaktorer, trivselsfaktorer etc, ledelsesutfordringer og aktuelle produktivitetsmål. Trender i leverandørmarkedet som har betydning for bestillerstrategier etc. Det ble ikke tatt noen beslutninger på dette punktet.</p> <p><b>Beslutning:</b> Møtekalenderen viser ett temamøte i høst (nov) Styret er enige om at det ikke er plass til flere aktiviteter i høst, i tillegg til øvrige møter. Temamøtet vil ha fokus på området digitalisering. Programgruppe opprettes på neste styremøte.</p> <p><b>4. Nøkkeltall-/benchmarkingmøtet</b> Programgruppen for dette møtet «NfN Næring» er usikker på om dagens nøkkeltallsregistrering gir et godt nok grunnlag for benchmarking.</p>	<p><b>Kirsten</b></p> <p><b>Henning</b></p>
---------------------	---	---

# NfN - Norsk Nettverk for Næringseiendom

	<p>Gruppen har en oppfatning av at medlemmenes bruk og nytte av rapporten ikke står i rimelig forhold til arbeidsinnsatsen med registrering, prosessering og rapport. Bekymringen ble støttet av Trond basert på erfaringene i «NfN Sykehus», og for øvrig av tilstedeværende styremedlemmer. Programgruppen planlegger en diskusjon blant medlemmene som deltar i nøkkeltallsarbeidet, for å danne seg et bilde av hvordan nøkkeltallene brukes og om registrerte data er sortert etter relevante målings-/sammenligningsbehov, slik at det er «relevante epler og epler» som sammenlignes, f eks geografisk plassering av bygg/anlegg, bygningsalder, tjenestetype, governance-modell, funksjonelle rammebetingelser, betalingsformer/-betingelser, kontaktstrømstyring.</p> <p>Til dette formål planlegges det å gjennomføre tre formøter (ett i Stavanger, to i Oslo) med BM-deltagere forut for årets nøkkeltallsmøte i oktober. Hensikten er først å fremst å få føringsinformasjon for møteprogrammet, dessuten bør møteresultatene være nyttig informasjon for Utviklingsprosjektet.</p> <p>Arnt-Erik har tilbudt seg å kjøre disse formøtene.</p> <p>Lise og Trond informerte om at de innenfor Utviklingsprosjektet, ønsker å gjennomføre en spørreundersøkelse blant nettverkets medlemsbedrifter. Dette for å sikre best mulig og tilstrekkelig underlag for å foreslå rammer for det framtidige nøkkeltalls- og benchmarkingsarbeidet i NfN. Det er viktig at dette får oppslutning blant medlemmene og at de ser det interessante i å delta aktivt i dette området.</p> <p><b>Beslutning:</b> Styret tar status og vurderingene knyttet til Nøkkeltallsmøtet til orientering og slutter seg til planene.</p> <p>Styret støtter forslaget fra Utviklingsprosjektet om å gjennomføre en spørreundersøkelse. Denne gjennomføres snarest mulig, hensyntatt prosjektgruppens kapasitet.</p> <p><b>5. Møte med NHO Service</b> Trond og Henning meldte at det vil bli holdt et meningsutvekslings-møte (planlagt 28. juni 2017) med NHO Service med tanke på etablering av et nøytralt kontaktforum mellom nasjonale organisasjoner som har felles interesser innen Facility Management – både bestillere og leverandører. Dialogen gjennomføres i tråd med tidligere styrediskusjon om hvordan NfN kan etablere nærmere samarbeid/grensesnitt med leverandørbransjen.</p> <p><b>Beslutning:</b> Styret tok informasjonen til etterretning. Referat fra møtet gis på neste styremøte.</p>	<p><b>Arnt-Erik Kristin</b></p> <p><b>Lise Trond</b></p> <p><b>Henning</b></p>
--	---	--

# NfN - Norsk Nettverk for Næringseiendom

<b>21.17</b>	<p><b>Digitaliseringsprosjektet</b></p> <p>Atle hadde utarbeidet et forslag til mandat for prosjektgruppen. Prosjektleder (Program Manager) Roy Johansen, Head of Smart Buildings, Telenor ga en orientering om planene for prosjektet. Se Roy's PPT «Smart Digital – Building, Mandat og oppfølging» som var sendt ut på forhånd og lagt på hjemmesiden under Styremøte 5/17 (vedlegges referatet)..</p> <p>Telenor (opprinnelig Telenor Eiendom) er initiativtager til prosjektet og stiller med prosjektleder (v/Roy), Statoil vil bidra med en egen arbeidsgruppe til iverksettelse og koordinering (Anders Thorvik, Atle + 1).</p> <p>Organisasjonskartet i presentasjonen viser hvem som blir med i deltagergruppen pr. dato. Hvor mange piloter må avklares i løpet av sommeren. Deltagerne må ha minst en pilot med beskrevet/avtalt «use case» i opplegget og forplikte seg til å delta i 3 Workshops. I pilotgruppene må deltagerne trekke inn medarbeidere fra egen organisasjon som har en rolle i den valgte «use case», f. eks. HR.</p> <p>Prosjektet må ikke bli for stort/«utflytende» med stor spredning på «use cases» og antall medlemmer og må konsentrere seg om cases som er lett målbare og som har klart forbedringspotensiale. Læring av erfaring med prosjektet er et mål i seg selv.</p> <p>Suksessfaktoren ligger i en vellykket WS1.</p> <p>Det bør siktes mot en tidligst mulig kick-off, gjerne før hele løpet er lagt (de 3 WS'ene).</p> <p><b>Beslutninger:</b></p> <p>Styret slutter seg til mandatforslaget</p> <p>Oppstarts- og etableringsfasen utvides til å omfatte september og første WS gjennomføres i løpet av denne perioden.</p> <p>Det sendes ut en orientering til alle NfN-medlemmer om prosjektet før sommeren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- definisjon av hva vi legger i begrepet digitalisering i dette prosjektet</li><li>- mandat, hensikt, oppgaver, mål</li><li>- hva de som deltar i prosjektet forplikter seg til</li></ul> <p>Orienteringen skal åpne for at medlemsbedrifter skal kunne delta.</p> <p>Styreleder vil følge opp aktivt i prosjektet og Olav Egil og Kirsten gir ønsket sekretariatstøtte etter nærmere avtale.</p>	<p><b>Henning Olav Egil (Roy)</b></p> <p><b>Kirsten Olav Egil</b></p>
<b>22.17</b>	<p><b>Informasjon/kommunikasjon</b></p> <p>Lise gikk gjennom og kommenterte et notat med forslag til ny kommunikasjonsstrategi m/handlingsplan (notatet er saksdokument, utsendt og lagt på hjemmesiden).</p> <p>Forslaget bygger på gjeldende statutter og målene i gjeldende visjon og strategi og retter seg mot tre hovedmålgrupper</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- NfN styre og medlemmer</li><li>- Potensielle nye medlemmer</li><li>- Samarbeidspartnere (nettverk, organisasjoner).</li></ul> <p>Viktige strategimål er lett tilgjengelighet for medlemmene til referater, presentasjoner og rapporter, informasjon om fagstoff og aktiviteter etc, og lett tilgjengelige kontakt-/samhandlingsfora for styre/adm og medlemmene.</p> <p><b>Beslutninger:</b></p> <p>Styret slutter seg til forslaget i notatet, som oppsummert er følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <a href="http://www.nfn-fm.no">www.nfn-fm.no</a> beholdes og brukes stort sett som nå til statisk informasjon/som dokumentarkiv.</li></ol> <p>Hovedansvar: Olav E, i samarbeid med Kirsten</p>	<p><b>Olav Egil Kirsten</b></p>

# NfN - Norsk Nettverk for Næringseiendom

	<p>2. NfN oppretter en egen LinkedIn gruppe for medlemmene. Ønsket funksjonalitet: Chattemuligheter. Vurderer: Undergrupper for faggruppene. Etablering: Lise i samarbeid med Kirsten Hovedansvar: Kirsten i samarbeid med Olav Egil</p> <p>3. Informasjons «pakke» til potensielle medlemmer skal inneholde: - Introbrev, epost (faste hovedpunkter, for øvrig tilpasset i hvert enkelt brukstilfelle) - Powerpoint-presentasjon (basis-mal som kan tilpasses/oppdateres) - Siste Årsberetning Hovedansvar: Styreleder i samarbeid med Kirsten og Olav Egil</p> <p>4. Vi skal søke profesjonell bistand til utvikling av ppt-presentasjonen. Styremedlemmene som har egen kommunikasjonsekspertise i bedriften, sjekker muligheten til å få/kjøre bistand. Kirsten sjekker markedet/prisantydning samt muligheten til å få/kjøre bistand fra medlemmer som har egen kommunikasjonsekspertise. Styrebeslutning om dette kan tas av styret over epost eller senest på neste styremøte.</p>	<p><b>Lise</b> Kirsten Olav Egil</p> <p><b>Henning</b> Kirsten Olav Egil</p> <p><b>Kirsten</b></p>
<p><b>23.17</b></p>	<p><b>Styrets Årsplan 2017</b></p> <p><b>Beslutninger:</b> Grunnet fraværproblemer for både styremedlemmer og styresekretær ble augustmøtet flyttet til:</p> <p><b>6/17 23.08 kl. 08:00 – 11:00 (ramme)</b> <i>I etterhånd har Kristin tilbudt seg å være møtevert, Bankplassen 2 (husk legitimasjon med bilde)</i></p> <p>Tidligere besluttet:</p> <p><b>7/17 12.10</b> (tid/sted ikke bestemt)</p> <p><b>8/17 02.11</b> (datoen sammenfaller med NTNUs Bransjedag for Senter for eiendomsutvikling og forvaltning. Vi skal vurdere mulighetene for å legge dette møtet til Trondheim).</p> <p><b>9/17 30.11</b> (tid/sted ikke bestemt. Kombineres med Julemiddag)</p>	<p><b>Henning</b> Olav Egil Kristin</p>
<p><b>24.17</b></p>	<p><b>Eventuelt</b> Henning orienterte om forslag fra Torill om etablering av «prosjekt» i NfN, for en felles metode for måling og benchmarking av energiforbruk (kWh). Dette etter initiativ fra Statsbygg, hvor Torill er leder for slikt prosjekt, og hvor det antas at det vil være nyttig for alle å etablere felles rammer og deltakelse. Nøkkeltallsarbeidet og benchmarkingen innenfor dette prosjektet vil avvike fra NfNs øvrige nøkkeltallsarbeid. Det antas videre at et slikt prosjekt/program kan bidra til å øke NfNs attraktivitet og generere flere medlemmer. Styret syntes initiativet er positivt og interessant, men stiller spørsmål ved om dette blir i konkurranse med det øvrige nøkkeltallsarbeidet. Videre stilles det spørsmål om vi har kapasitet til å følge opp dette i tillegg til de øvrige aktivitetene. Grunnet tidsmangel ble ikke saken ferdig diskutert. Presentasjonen som ble benyttet følger som fil sammen med utsendelse av referatet.</p> <p><b>Beslutning:</b> Styret tar dette til orientering og er interessert i nærmere beskrivelse av forslaget og til hvordan dette kan følges opp. Settes opp som sak på neste styremøte. Se <b>Vedlegg 1</b> til dette referat – <i>Orientering ettersendt av Torill.</i></p>	<p><b>Torill</b> Henning</p>

# NfN - Norsk Nettverk for Næringseiendom

## Vedlegg 1 til Utkast – Referat fra styremøte 5/17

**Torill M. Dragsnes var forhindret fra å delta på styremøtet, og har i etterhånd sendt følgende kommentar/orientering til Sak 24.17.**

Statsbygg har i relativt liten grad utbytte av å benchmarke et enkelt kontorbygg når det gjelder energibruk (les NfNs nøkkeltall på energi, som i denne sammenhengen dessverre har vært en hyllevarmer). Når Statsbygg har sammenlignet oss med andre som har større og mer sammenlignbare porteføljer, har vi imidlertid erfart at ulik beregningsmetodikk byr på store utfordringer. Resultatene har blitt forklart med ulikheter i metodikk, og selve benchlearningen har lidd under dette. Eks. på ulik metodikk: noen bruker kWh/BTA, kWh/BRA, kWh/ OBRA, noen graddagskorrigerer etter tabell fra 1961-90, andre fra 1970-2000 atter andre fra 1981-2010 osv, noen korrigerer for driftstid etter NS3031:14, andre etter faktisk driftstid eller kombinasjon av disse.

Statsbygg har derfor tatt initiativ til at store norske aktører innen eiendom enes om å få en enkel felles overordnet metodikk for energiberegning. Torill er leder for dette arbeidet. Arbeidet med en felles metodikk er nå i slutfasen og Statsbygg har stor tro på at man kan enes om en felles beregningsmetode. Deltakere i prosjektet er fra Enova, UiO, AFK, Undervisningsbygg Oslo kommune, Kultur og idrettsetaten Oslo kommune, Bane Nor, NVE og Forsvarsbygg. Alle har uttrykt et ønske om et fremtidig benchmarking- og benchlearningssamarbeid der den nye metodikken legges til grunn. Spørsmålet om hvordan den fremtidige benchmarkingen/-learningen skal organiseres, er imidlertid ikke bestemt. Torill ønsket derfor å sondere med styret hvorvidt benchmarking og benchlearning innenfor energiområdet kunne skje i NfNs regi. Hvis styret er positiv til dette vil Statsbygg diskutere dette med de andre aktørene og eventuelt forelå at fremtidig benchmarkingen skjer i regi av NfN. Det kan bety både flere medlemmer og større interesse rundt NfNs nøkkeltall.

Det antas videre at et slikt prosjekt/program kan bidra til å øke NfNs attraktivitet og generere flere medlemmer.