

Norges bygg- og eiendomsforening

Årsmøte 9. april 2025
kl. 15.00

Norges bygg- og eiendomsforening
Årsmøte 9. april 2025 kl. 15.00 – 16.00

Saksliste/dagsorden:

1. Konstituering, valg av møteleder og referent
2. Godkjenning av innkalling og sakliste
3. Valg av to representanter til å underskrive protokollen
4. Styrets informasjon om 2024
5. Regnskap med revisors beretning for 2024
6. Innkomne forslag
Ingen forslag er innkommet.
7. NBEFs Strategiplan 2025-2030
Det vil bli orientert om status og planer.
8. Vedtektsendringer
9. Budsjett 2025
10. Fastsettelse av kontingent 2026
11. Valg av nytt styre 2025-2026
Styremedlemmer
Styreleder
Varamedlemmer
Observatør og to vararepresentanter til denne
12. Valg av valgkomite
13. Valg av revisor

Norges bygg- og eiendomsforening
Årsmøte 9. april 2025 kl. 15.00 – 16.00

DAGSORDEN

SAK 1. Konstituering, valg av møteleder og referent

I henhold til vedtektenes §7 skal det velges møteleder og sekretær/referent.

VEDTAK:

SAK 2. Godkjenning av innkalling og sakliste

VEDTAK:

SAK 3. Valg av to representanter til å underskrive protokollen

I henhold til vedtektenes §7 skal det velges to representanter til å undertegne protokollen. Det vil bli foreslått to av deltakerne i møtet.

VEDTAK:

SAK 4. Styrets informasjon om 2024

Styrets informasjon inkludert regnskap 2024 er vedlagt som eget dokument.

VEDTAK:

SAK 5. Regnskap med revisors beretning for 2024

Styrets informasjon inkludert regnskap 2024 er vedlagt som eget dokument.

VEDTAK:

SAK 6. Innkomne forslag

I henhold til vedtektenes §7 må saker som ønskes behandlet på årsmøtet være styret i hende senest 6 uker før årsmøtet.

Det er ikke innkommet noen forslag.

SAK 7. NBEFs Strategiplan 2025-2030

Styrets strategiplan 2025-2030 er vedlagt som eget dokument.
Det vil bli orientert om status og planer.

VEDTAK:

SAK 8. Vedtektsendringer

Gjeldende vedtekter er vedlegg 1.

Styret foreslår følgende vedtektsendringer for å tydeliggjøre at NBEF skal kunne ta rolle som partshjelper i prinsipielle saker for domstolene:

§ 2 FORMÅL:

Nåværende tekst:

NBEF skal

- Være Arena for aktører som har sitt virkeområde innen bygg- og eiendomsledelse.
- Bistå med nettverksbygging, kunnskap og læring og deling av beste praksis.

Foreningens strategi er beskrevet i et strategidokument som revideres av styret med en rullerende tidshorisont på tre år.

Forslag til ny tekst (markert i rødt):

NBEFs formål er:

- Å være en bransjeforening for aktører innenfor bygg- anleggs- og eiendomsbransjen.**
- Å ivareta og fremme medlemmenes - bransjeinteresser og representere medlemmene utad overfor andre institusjoner og organisasjoner, myndigheter og samfunnet for øvrig.**
- Å bidra til nettverks- og kunnskapsbygging, kompetanseheving og deling av beste praksis på relevante områder.**
- Å arbeide for standardisering av regelverk og kontraktsvilkår relevant for medlemmene, herunder prinsipielle avklaringer av regelverk og kontraktsvilkår.**

Ytterligere beskrivelser av foreningens strategier er beskrevet i et strategidokument som revideres av styret med en rullerende tidshorisont på tre år.

§ 6 MEDLEMSKAP:

Nåværende tekst (kun endring i første avsnitt):

Medlemmer kan være byggherrer, bedrifter, byggeiere, eiendomsledere, forvaltere, driftsorganisasjoner, institusjoner, leietakere og personer som har sitt virkeområde innen bygg-/ eiendomsforvaltning. Ansøking skal være skriftlig og avgjøres av styret.

Forslag til ny tekst (markert i rødt):

Medlemmer kan være byggherrer, bedrifter, **eiere av bygg, anlegg og/eller eiendom**, eiendomsledere, forvaltere, driftsorganisasjoner, institusjoner, leietakere og personer som har sitt virkeområde innen **eiendomsforvaltning, bygg og anlegg**. **Søknaden** skal være skriftlig og avgjøres av styret.

VEDTAK:

SAK 9. Budsjett 2025

Styrets informasjon 2024 inkludert budsjett 2025 er vedlagt som eget dokument.

VEDTAK:

SAK 10. Fastsettelse av kontingent 2026

NBEFs medlemskontingent for 2025 er:

Bedriftsmedlemskap	kr. 15.000 per år
Personlig medlemskap	kr. 3.000 per år
Pensjonistmedlemmer	kr. 1.000 per år
Ung i NBEF	kr. 250 per år

(personlig medlemskap fra dato for godkjent Bachelor og/eller Masteroppgaver og fem år fremover, data må person selv melde inn til NBEF)

Studentmedlemmer kr. 0 per år

(studentbevis, samt elevens student e-postadresse)

Styret foreslår at medlemskontingenten for 2026 blir uendret fra 2025.

Forslag til vedtak:

NBEFs medlemskontingent for år 2026 skal være:

Bedriftsmedlemskap	kr. 15.000 per år
Personlig medlemskap	kr. 3.000 per år
Pensjonistmedlemmer	kr. 1.000 per år
Ung i NBEF	kr. 250 per år

(personlig medlemskap fra dato for godkjent Bachelor og/eller Masteroppgaver og fem år fremover, data må person selv melde inn til NBEF)

Studentmedlemmer kr. 0 per år

(studentbevis, samt elevens student e-postadresse)

VEDTAK:

SAK 11. Valg av nytt styre 2025-2026

I henhold til vedtektenes §7 skal årsmøtet velge styremedlemmer, styreleder, varamedlemmer og observatør.

Valgkomiteens innstilling 10.02.:

Valgkomiteen 2025-2026 har bestått av:

Per Anders Bakke (leder)
Marianne Stokkereit Aasen
Stian Pettersen

NBEFs styre 2024-2025 fram til årsmøtet:

Kjartan Nesset (styreleder) Universitetet i Bergen

Gunda Djupvik (nestleder) Advansia AS
Ketil Asklien, Oslobygg KF
Svein Bjørberg, Multiconsult AS
Steinar Holm, Oslo Universitetssykehus

På valg i 2025 som styreleder og i 2026 som styremedlem

På valg i 2026

På valg i 2025

På valg i 2025

På valg i 2026



Bjørn Kvam, NAV
Bente Næverdahl, Trondheim kommune

På valg i 2025
På valg i 2025

Vararepresentanter:
Rena Flåteteigen Kløvstad, Statsbygg
Lisbeth Smørholm, Molde kommune
Zvezdana Malbasa, Oslo kommune Renovasjons-
og gjenvinningsetaten

På valg i 2025
På valg i 2025

På valg i 2025

Observatør:
Terje Holsen, NMBU
1.varaobservatør Ellen Nygard, OsloMet
2.varaobservatør Nora Johanne Klungseth, NTNU

På valg i 2025

På valg i 2025

På valg i 2025

Valgkomiteens innstilling til NBEFs styre 2025-2026:

Kjartan Nasset, Universitetet i Bergen

styreleder for ett år
(er valgt styremedlem til 2026)

Rena Flåteteigen Kløvstad, Statsbygg
Zvezdana Malbasa, Oslo kommune Renovasjons- og gjenvinningsetaten

styremedlem for 2 år

styremedlem for 2 år

Bjørn Kvam, NAV
Bente Næverdahl, Trondheim kommune

styremedlem for 2 år

Lisbeth Smørholm, Molde kommune

styremedlem for 2 år

Per Aas, Universitetet i Oslo

varamedlem for 1 år

Marianne Ellila, Multiconsult

varamedlem for 1 år

Observatør:

varamedlem for 1 år

Frode Andersen, OsloMet

Velges som observatør for 1 år

Nora Johanne Klungseth, NTNU

Velges som 1. varaobs. for 1 år

Terje Holsen, NMBU

Velges som 2.varaobs. for 1 år

Etter valgkomiteens innstilling kan styrets sammensetning bli slik for 2025-2026:

Verv	Navn	Medlemsbedrift	Valgt for
Styreleder	Kjartan Nasset	Universitetet i Bergen	1 år som styreleder Ikke på valg som styremedlem
Styremedlem/nestleder	Gunda Djupvik	Advansia	Ikke på valg
Styremedlem	Steinar Holm	Oslo universitetssykehus	Ikke på valg
Styremedlem	Rena Flåteteigen Kløvstad	Statsbygg	2 år
Styremedlem	Bjørn Kvam	NAV	2 år
Styremedlem	Bente Næverdal	Trondheim kommune	2 år
Styremedlem	Zvezdana Malbasa	Oslo kommune Renovasjons- og gjenvinningsetaten	2 år
Varamedlem	Lisbeth Smørholm	Molde kommune	1 år
Varamedlem	Per Aas	Universitetet i Oslo	1 år
Varamedlem	Marianne Ellila	Multiconsult	1 år
Observatør	Frode Andersen	OsloMet	1 år
1. varaobservatør	Nora Johanne Klungseth	NTNU	1 år
2. varaobservatør	Terje Holsen	NMBU	1 år

Observatør fra universitets- og høgskolesektoren til styret 2024-2025

Styret støtter valgkomiteens forslag om at de tre utdanningsinstitusjonene som i 2020 ble valgt som observatør og varaobservatører fortsetter å rullere. OsloMets representant Ellen Nygard erstattes av Frode Andersen som nå velges til fast observatør i NBEFs styre for ett år med Nora Johanne Klungseth, NTNU som 1. varaobservatør og Terje Holsen, NMBU, som 2. varaobservatør.

Forslag til vedtak:

Kjartan Nasset, Universitetet i Bergen

styreleder for ett år
(er valgt styremedlem til 2026)

Rena Flåteteigen Kløvstad, Statsbygg

styremedlem for 2 år

Zvezdana Malbasa, Oslo kommune Renovasjons- og gjenvinningsetaten

styremedlem for 2 år

Bjørn Kvam, NAV

styremedlem for 2 år

Bente Næverdal, Trondheim kommune

styremedlem for 2 år

Lisbeth Smørholm, Molde kommune

varamedlem for 1 år

Per Aas, Universitetet i Oslo

varamedlem for 1 år

Marianne Ellila, Multiconsult

varamedlem for 1 år

Frode Andersen, OsloMet

observatør for 1 år

Nora Johanne Klungseth, NTNU

1. varaobservatør for 1 år

Terje Holsen, NMBU

2. varaobservatør for 1 år

VEDTAK:

SAK 12. Valg av valgkomité

I henhold til vedtektenes §7 skal årsmøtet velge valgkomité etter forslag fra styret.

Forslag til vedtak:

Valgkomité for perioden 2025-2026 er:

Per Anders Bakke, leder

Marianne S. Aasen

Stian Pettersen

VEDTAK:**SAK 13. Valg av revisor**

I henhold til vedtektenes §7 skal årsmøtet velge revisor. Valg av revisor er regulert gjennom avtale med Quality Norway AS som inngår avtale om revisjonstjenester for alle eierforeningene.

Styret ber årsmøtet godkjenne valget av Øyvind Hjemgård, BDO.

VEDTAK:

Vedtekter

Vedtatt på stiftelsesmøtet 1. november 2002,
sist revidert på årsmøtet 13.04.2023

§ 1 NAVN

Foreningens navn er **Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF)**

§ 2 FORMÅL

NBEF skal

- Være Arena for aktører som har sitt virkeområde innen bygg- og eiendomsledelse.
- Bistå med nettverksbygging, kunnskap og læring og deling av beste praksis.

Foreningens strategi er beskrevet i et strategidokument som revideres av styret med en rullerende tidshorisont på tre år.

§ 3 LOKALISERING

Foreningen har sitt sekretariat i Oslo, hvor foreningen har sitt verneting.

§ 4 ORGANISASJON

Foreningens høyeste organ er **årsmøtet**.

Foreningen ledes av et **styre**, som er foreningens høyeste myndighet mellom årsmøtene.

Foreningens styre inngår avtale med et honorert sekretariat, **Quality Norway AS**, som ivaretar foreningens administrasjon og drift.

§ 5 ØKONOMI

Foreningens økonomi baserer seg på medlemskontingent, utbytte fra driftsselskapet Quality Norway AS, kursvirksomhet og salg av faglitteratur m.v.

Hvert medlem betaler en årskontingent, fastsatt av årsmøtet.

Årsmøtet kan bestemme ekstrakontingenter for medlemskap i spesielle nettverk.

Avtalen med slike skal godkjennes av styret i foreningen.

Regnskapet følger kalenderåret.

§ 6 MEDLEMSKAP

Medlemmer kan være byggherrer, bedrifter, byggeiere, eiendomsledere, forvaltere, driftsorganisasjoner, institusjoner, leietakere og personer som har sitt virkeområde innen bygg-/ eiendomsforvaltning. Ansøking skal være skriftlig og avgjøres av styret.

Avgjørelsen kan ikke kreves begrunnet. En moderorganisasjon/et konsern kan tegne separate bedriftsmedlemskap for underlagte enheter.

Et medlem kan ikke ha forretningsidé eller tilslutning til annen organisasjon som strider mot NBEFs formål eller arbeide i strid med foreningens interesser og formål. Ønsker et medlem å melde seg ut av foreningen, må dette skje skriftlig til styret senest 3 måneder før årets utløp. Utmelding kan bare skje ved utgangen av kalenderåret som også er foreningens regnskapsår.

Medlemskap opphører automatisk ved utløpet av det år vedkommende medlem har unnlatt å betale forfalt årskontingent.

Vedtak om eksklusjon av et medlem kan foretas på bakgrunn av medlems forhold. Eventuell eksklusjon vedtas av årsmøte eller ekstraordinært årsmøte med 2/3 flertall blant de fremmøtte.

Når eksklusjon er vedtatt eller et medlem har sendt beskjed om utmeldelse, plikter medlemmet å stille sin (eventuelle) plass i foreningens styrende organer til disposisjon.

§ 7 ÅRSMØTET

Årsmøtet er foreningens høyeste organ. Årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av april måned. **Varsel** om årsmøtet, tid og sted bekjentgjøres senest 2 måneder før årsmøtet. **Innkalling** til de ordinære årsmøtene skjer med fire - 4 - ukers varsel.

Saksliste sendes ut senest - 2 - uker før møtet. Med sakslisten skal følge:

- styrets informasjon om året og regnskap,
- forslag til budsjett og medlemsavgift
- eventuelle forslag til vedtektsendringer.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 6 uker før årsmøtet

I alle saker som blir lagt frem for årsmøtet til avgjørelse, skal det foreligge innstilling fra styret. Styrets innstillinger om de respektive saker sendes medlemmene sammen med sakslisten. Kun saker som er satt opp på den utsendte sakslisten kan behandles på årsmøtet.

Ved oppstart av møte velger Årsmøtet møteleder, sekretær og 2 representanter til å undertegne protokollen

Årsmøtet skal orienteres om:

- Styrets informasjon om året
- Regnskap og revisors beretninger
- Strategiplan
- Andre saker etter styrets innstilling
- Innkomne forslag

Årsmøtet skal votere over

- Regnskap
- Budsjett inneværende år og kontingent kommende år
- Innkomne forslag

Årsmøtet skal velge:

- Styremedlemmer
- Styreleder

- Varamedlemmer
- Valgkomité
- Revisor

Styreleder åpner årsmøtet, og leder dette inntil møteleder er valgt.

På årsmøtet har alle bedriftsmedlemmene EN stemme. Medlemmene utøver sin stemmerett gjennom en representant, hvis navn skal være oppgitt til styret.

Eventuelle fullmakter skal skriftlig være levert møteledelsen før møtets begynnelse.

Personlige medlemmer har ikke stemmerett.

Alle saker avgjøres med alminnelig stemmeflertall, hvor vedtektene ikke bestemmer noe annet.

Dersom en stemmeberettiget eller møtelederen krever det, avgjøres saken ved skriftlig avstemning. Alternative forslag til vedtak som måtte komme i møtet skal leveres møteleder skriftlig før avstemning.

Det føres protokoll som undertegnes av møteleder og de 2 valgte representanter.

§ 8 ÅRSMØTEKONFERANSE

I forbindelse med det ordinære årsmøtet skal det arrangeres en faglig konferanse.

§ 9 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med fire –4-ukers varsel når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/5 av foreningens stemmeberettigede medlemmer skriftlig forlanger dette. I siste tilfelle skal møtet avholdes senest seks – 6 –uker etter at henstillingen er mottatt. Beslutninger treffes med simpelt flertall av de stemmer som er representert møtet, med unntak av de saker som krever noe annet i henhold til vedtektene. De enkelte medlemmene har stemmer som for et ordinært årsmøte.

§ 10 STYRET

Foreningen ledes av et styre som representerer foreningen utad. Styret velges på årsmøtet med en funksjonstid på 2 år, således at tilnærmet halvparten av medlemmene er på valg hvert år. Styret skal bestå av inntil 10 medlemmer med inntil 4 varamedlemmer. Det skal i tillegg velges en observatør til styret med møte- og talerett som representerer en akademisk institusjon.

Leder velges særskilt, blant styremedlemmer og for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Blant styrets medlemmer velger styret selv nestleder og fordeler oppgaver blant styrets medlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styrets medlemmer er til stede. Styrets vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Styret skal holde møte når lederen bestemmer det eller når et flertall av medlemmene forlanger det. Det føres protokoll fra styrets møter. Protokollen skal godkjennes i det påfølgende styremøtet.

Styrets oppgaver er å lede foreningen etter de retningslinjer og rammer årsmøtet gir, formulere foreningens politikk på de enkelte aktivitetsområder, forvalte økonomi og kontrollere virksomhetens forløp.

Styret skal videre forberede årsmøtet, herunder utarbeide årsrapport, revidert regnskap, budsjettforslag og handlingsplan.

Styret bestemmer i hvilket omfang disse oppgavene skal utføres av sekretariatet og instruerer dette slik det finner hensiktsmessig.

Lederen har fullmakt til å forplikte foreningen utad både økonomisk og administrativt, men skal på forhånd forelegge alle viktige saker for styret til avgjørelse. Lederen kan gi begrenset fullmakt til sekretariatet.

Eventuelt vederlag til styrets medlemmer kan fastsettes av årsmøtet.

§ 11 REVISOR

Årsmøtet velger registrert, eller statsautorisert revisor etter innstilling fra styret.

§ 12 KOMITÉER

Valgkomité velges av årsmøtet etter innstilling fra styret.

Valgkomiteen fremlegger sitt forslag til kandidater for styreverv for årsmøtet.

Kontaktpersoner, komitéer, fagutvalg, grupper og nettverk etableres av styret etter behov og/eller etter ønske fra medlemmene. Organisasjonsform og deltakelse i de enkelte grupper og nettverk reguleres av styret.

§ 13 HEDERSPRISER

Foreningen kan utdele hederspriser. Bestemmelser om hvilke priser som kan utdeles, vilkårene, utdelingen og administrasjonen av vurderingene tilligger styret å fatte.

§ 14 VEDTEKTSENDRINGER

Endringsforslag fra medlemmene skal sendes skriftlig til styret innen seks –6- uker før årsmøtet. Senest 2 uker før møtet, kunngjør styret forslagene med innstilling for medlemmene og sørger for at dette behandles på første årsmøte.

Styret kan alltid fremme forslag om vedtektsendringer på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Forslagene kunngjøres for medlemmene minst 2 uker før møtet.

Vedtektsendringer krever minimum 2/3 flertall.

§ 15 AVVIKLING

Eventuell oppløsning av foreningen må vedtas på et ordinært årsmøte med minst 2/3 flertall ved skriftlig avstemming. En beslutning om oppløsning må, for å være gyldig, gjentas med 2/3 flertall på ytterligere et ordinært årsmøte.

I tilfelle det besluttes oppløsning av foreningen, går foreningens aksjer i Quality Norway AS tilbake til Quality Norway AS.