

PROTOKOLL

årsmøte i

Norges bygg- og eiendomsforening (NBEF)

Torsdag 23. april 2026 kl. 09.30

På SIXA Conference, Oslo

Daglig leder Arild Nybø ønsket velkommen til NBEFs årsmøte 2026 og konstaterte at innkallingen var gjort i henhold til vedtektenes § 7. Møtet ble deretter erklært for lovlig satt.

16 personer deltok i årsmøtet. 9 medlemsbedrifter med stemmerett var representert. Kun én person kan avlegge stemme pr. medlemsbedrift, og personlige medlemmer har, i henhold til vedtektenes §7, ikke stemmerett.

SAK 1. KONSTITUERING, VALG AV MØTELEDER OG REFERENT

I henhold til vedtektenes §7 skal det velges møteleder og referent. Daglig leder Arild Nybø foreslo seg selv som møteleder og Siri Ulvin, Quality Norway AS, som referent.

VEDTAK:

Arild Nybø velges til møteleder og Siri Ulvin velges til referent.
Enstemmig.

SAK 2. GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKLISTE

Informasjon om dato og sted for årsmøtet samt forslagsfrister var bekjentgjort 10.12.2025. Innkalling og sakliste ble sendt ut og gjort tilgjengelig på nbef.no 25.03.2026.

VEDTAK:

Innkalling og sakliste godkjennes.
Enstemmig.

SAK 3. VALG AV TO REPRESENTANTER TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN

I henhold til vedtektenes §7 skal det velges to representanter til å undertegne protokollen. Lisbeth Smørholm, Molde kommune og Zvezdana Malbasa, Oslo kommune renovasjons- og gjenvinningsetaten ble foreslått til å undertegne protokollen. Bjørn Kvam, NAV og Steinar Holm, Oslo Universitetssykehus ble foreslått til tellekorps.

VEDTAK:

Til å undertegne protokollen velges:
Lisbeth Smørholm, Molde kommune og Zvezdana Malbasa, Oslo kommune renovasjons- og gjenvinningsetaten
Til tellekorps velges:
Bjørn Kvam, NAV og Steinar Holm, Oslo Universitetssykehus
Enstemmig.

SAK 4. STYRETS INFORMASJON OM 2025

Styrets informasjon inkludert regnskap 2025 var vedlagt innkallingen som eget dokument. Møteleder Arild Nybø gjennomgikk de ulike punktene i styrets informasjon.

VEDTAK:

Styrets informasjon 2025 for NBEF godkjennes.
Enstemmig.

SAK 5. REGNSKAP MED REVISORS BERETNING FOR 2025

Styrets informasjon inkludert regnskap 2025 var vedlagt innkallingen som eget dokument. Daglig leder Arild Nybø i Quality Norway AS/Norges bygg- og eiendomsforening gjennomgikk regnskapet, inkludert balansen og noter samt leste deler av revisjonsberetningen.

Regnskapet 2025 viser sum inntekter kr 1.736.524,- samt sum kostnader kr 1.646.734,- som gir et resultat på kr 89.790,-.

Balanse 2025 viser sum eiendeler og sum egenkapital og gjeld på kr 5.954.512,-. Sum egenkapital viser kr 5.572.037,-.

VEDTAK:

Regnskap for Norges bygg- og eiendomsforening 2025 godkjennes og styret meddeles ansvarsfrihet.

Enstemmig.

SAK 6. INNKOMNE FORSLAG

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

Ingen forslag var innkommet.

SAK 7. NBEFs STRATEGIPLAN 2025-2030

Styrets strategiplan 2025-2030 var tilgjengelig på nbef.no som eget dokument. Styrets nestleder Gunda Djupvik orienterte om punktene i strategiplanen herunder status og planer og oppfordret medlemmene til å komme med innspill, tanker og ideer til videre arbeid. Ingen innspill framkom i møtet.

VEDTAK:

Årsmøtet tar redegjørelsen for status og videre planer for NBEFs arbeid til orientering.

Enstemmig.

SAK 8. VEDTEKSENDRINGER

Det foreligger ingen forslag til endring av vedtektene.

SAK 9. BUDSJETT 2026

Styrets informasjon inkludert budsjett 2026 for Norges bygg- og eiendomsforening var vedlagt innkallingen som eget dokument. Daglig leder Arild Nybø i Quality Norway AS/Norges bygg- og eiendomsforening redegjorde for budsjettet.

Budsjett for 2026 viser sum inntekter kr 1.670.000, - sum kostnader kr 2.324.189, - som gir et budsjettresultat på minus kr 654.189,-.

VEDTAK:

Det framlagte budsjettet godkjennes som budsjett 2026 for Norges bygg- og eiendomsforening.
Enstemmig.

SAK 10. FASTSETTELSE AV KONTINGENT 2027

Styret foreslo at medlemskontingenten for bedriftsmedlemskap økes til kr. 16.000,-, personlig medlemskap og pensjonistmedlemmer forblir uforandret.

VEDTAK:

NBEFs medlemskontingent for år 2027 skal være:

Bedriftsmedlemskap	kr. 16.000 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)
Enstemmig.

SAK 11. VALG AV NYTT STYRE 2026-2027

I henhold til vedtektenes §7 skal årsmøtet velge styremedlemmer, styreleder, varamedlemmer og observatør. Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen. Daglig leder Arild Nybø la fram valgkomiteens innstilling.

Valgkomiteen 2025-2026 besto av:

Per Anders Bakke (leder)
Marianne Stokkereit Aasen
Stian Pettersen

NBEFs styre 2025-2026 fram til årsmøtet:

Kjartan Nasset (styreleder) Universitetet i Bergen	På valg i 2026 som styreleder og som styremedlem
Gunda Djupvik (nestleder) Advansia AS	På valg i 2026
Steinar Holm, Oslo Universitetssykehus	På valg i 2026
Zvezdana Malbasa, Oslo kommune Renovasjons- og gjenvinningsetaten	På valg i 2027
Bjørn Kvam, NAV	På valg i 2027
Bente Næverdøl, Trondheim kommune	På valg i 2027
Lisbeth Smørholm, Molde kommune	På valg i 2026

Vararepresentanter:

Per Aas, Universitetet i Oslo	På valg i 2026
Marianne Ellila, Multiconsult AS	På valg i 2026

Observatør:

Frode Andersen, OsloMet	På valg i 2026
-------------------------	----------------

1.varaobservatør Nora Johanne Klungseth, NTNU
2.varaobservatør Terje Holsen, NMBU

På valg i 2026
På valg i 2026

På grunn av intern policy i Statsbygg trakk Rena Flåteteigen Kløvstad seg fra styret høsten 2025, og Lisbeth Smørholm rykket da opp fra vara til fast styremedlem fram til årsmøtet.

Valgkomiteens innstilling til NBEFs styre 2025-2026:

Gunda Djupvik, Afry Norway Advisory AS (ny+gjenvalg)

styreleder for ett år og styremedlem for 2 år
styremedlem for 2 år
styremedlem for 2 år
Ikke på valg før 2027
Ikke på valg før 2027
Ikke på valg før 2027
styremedlem for 2 år
styremedlem for 2 år
varamedlem for 1 år
varamedlem for 1 år

Per Aas, Universitetet i Oslo (fra vara til fast)
Steinar Holm, Oslo Universitetssykehus (gjenvalg)
Zvezdana Malbasa, Oslo kommune Ren.- og gjenv.
Bjørn Kvam, NAV
Bente Næverdal, Stjørdal kommune
Lisbeth Smørholm, Molde kommune (fra vara til fast)
Marianne Ellila, Multiconsult AS (fra vara til fast)
Marit Støre-Valen, Norconsult AS (ny)
Christian Fossdal, Bergen komm. bygg og eiend. (ny)
Observatør:
Nora Johanne Klungseth, NTNU
Terje Holsen, NMBU
Frode Andersen, OsloMet

Velges som observatør for 1 år
Velges som 1. varaobs. for 1 år
Velges som 2.varaobs. for 1 år

Ingen alternative forslag til kandidater ble framsatt.

VEDTAK:

Følgende valg ble foretatt:

Gunda Djupvik, Afry Norway Advisory AS (ny+gjenvalg)

styreleder for ett år og styremedlem for 2 år
styremedlem for 2 år
styremedlem for 2 år
styremedlem for 2 år
varamedlem for 1 år
varamedlem for 1 år

Per Aas, Universitetet i Oslo (fra vara til fast)
Steinar Holm, Oslo Universitetssykehus (gjenvalg)
Lisbeth Smørholm, Molde kommune
Marit Støre-Valen, Norconsult AS
Christian Fossdal, Bergen kommune bygg og eiendom
Observatør:
Nora Johanne Klungseth, NTNU
Terje Holsen, NMBU
Frode Andersen, OsloMet
Alle ble valgt ved akklamasjon.

Velges som observatør for 1 år
Velges som 1. varaobs. for 1 år
Velges som 2.varaobs. for 1 år

Etter valget har styret i Norges bygg- og eiendomsforening følgende sammensetning:

Verv	Navn	Medlemsbedrift	Valgt for
Styreleder	Gunda Djupvik	Afry Norway Advisory AS	1 år som styreleder og 2 år som styremedlem
Styremedlem	Per Aas	Universitetet i Oslo	2 år
Styremedlem	Steinar Holm	Oslo universitetssykehus	2 år
Styremedlem	Zvezdana Malbasa	Oslo kommune Renovasjons- og gjenvinningsetaten	Ikke på valg
Styremedlem	Bjørn Kvam	NAV	Ikke på valg



Styremedlem	Bente Næverdal	Stjørdal kommune	Ikke på valg
Styremedlem	Lisbeth Smørholm	Molde kommune	2 år
Styremedlem	Marianne Ellila	Multiconsult AS	2 år
Varamedlem	Marit Støre-Valen	Norconsult AS	1 år
Varamedlem	Christian Fossdal	Bergen kommune bygg og eiendom	1 år
Observatør	Nora Johanne Klungseth	NTNU	1 år
1. varaobservatør	Terje Holsen	NMBU	1 år
2. varaobservatør	Frode Andersen	OsloMet	1 år

SAK 12. Valg av valgkomité

I henhold til vedtektenes §7 skal årsmøtet velge valgkomité.

Styrets forslag til valgkomité er:

Kjartan Nasset, leder (ny)

Marianne S. Aasen (gjenvalg)

Stian Pettersen (gjenvalg)

VEDTAK:

Til valgkomité for perioden 2026-2027 velges:

Kjartan Nasset, leder

Marianne S. Aasen

Stian Pettersen

Alle ble valgt ved akklamasjon.

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 ba årsmøtet godkjenne valget av Øyvind Hjemgård, BDO.

VEDTAK:

Øyvind Hjemgård, BDO, velges til revisor.

Enstemmig valgt.

Møtet ble hevet kl. 10.10.

Oslo, 23. april 2026

Lisbeth Smørholm
Molde kommune

Zvezdana Malbasa
Oslo kommune renovasjons- og
gjenvinningsetaten

Siri Ulvin
referent

Vedtekter

Vedtatt på stiftelsesmøtet 1. november 2002,
sist revidert på årsmøtet 9. april 2025

§ 1 NAVN

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

§ 2 FORMÅL

NBEFs formål er:

- a) Å være en bransjeforening for aktører innenfor bygg- anleggs- og eiendomsbransjen.
- b) Å ivareta og fremme medlemmenes bransjeinteresser og representere medlemmene utad overfor andre institusjoner og organisasjoner, myndigheter og samfunnet for øvrig.
- c) Å bidra til nettverks- og kunnskapsbygging, kompetanseheving og deling av beste praksis på relevante områder.
- d) 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.

§ 3 LOKALISERING

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

§ 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, 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.

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:

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

Årsmøtet skal votere over:

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

Årsmøtet skal velge:

- o Styremedlemmer
- o Styreleder
- o Varamedlemmer
- o Valgkomité
- o 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 VEDTEKSENDRINGER

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.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende