

Årsmøtepapirer

Årsmøte i NHO Byggenæringen Eiendom og byutvikling

Construction City

19. mars 2026

Agenda:

1. Godkjenning av innkalling og agenda
2. Valg av møteleder og referent
3. Styrets årsberetning og regnskap
4. Fastsettelse av kontingent
5. Vedtekter
6. Valg
7. Eventuelt

1. Godkjenning av innkalling og agenda

Årsmøtedato varslet i medlemsutsendelse 9.2 og skriftlig innkalling med agenda sendt ut 3.3.

Styrets innstilling:

Innkalling og agenda godkjennes

2. Valg av møteleder og referent

Styrets innstilling:

Beate Svenningsen velges som møteleder

Jeanette Rønsen velges som referent

3. Styrets årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning 2025 - NHO Byggenæringen Eiendom og byutvikling

Bransjeforeningen NHO Byggenæringen Eiendom og Byutvikling ble etablert 29. mars 2025. Foreningen skal ivareta medlemsbedriftenes næringspolitiske interesser og er en del NHO Byggenæringen.

Året 2025 har i stor grad vært preget av oppstart, strukturering av virksomheten og etablering av gode systemer for drift og medlemsoppfølging, samtidig som foreningen har vært aktiv i viktige næringspolitiske prosesser.

Styrets arbeid: Etter stiftelsesmøtet 27. mars er det avholdt fem styremøter i 2025. Styrets leder har deltatt i 2 styreledersamlinger for NHO Byggenæringen. Styret har behandlet saker knyttet til strategi, prioritering av politiske hovedsaker, budsjett, organisasjonsutvikling og medlemsoppfølging.

Frem til 1. juni 2025 ble foreningen ledet av arbeidende styreleder. Fra 1. juni tiltrådte daglig leder Jeanette Rønsen. Ansettelse av daglig leder har gitt foreningen økt kapasitet og tydeligere rollefordeling mellom styre og administrasjon.

Administrasjon og organisasjonsutvikling: Oppstartsåret har krevd betydelig administrativ innsats for å etablere systemer og rutiner for å sikre en profesjonell og effektiv drift.

Det er gjennomført overgang til nytt medlemssystem, noe som har styrket grunnlaget for kommunikasjon og medlemsoppfølging. Videre er det etablert system for fakturering av kontingent etter vedtatt modell.

Organisasjonen er fortsatt i en utviklingsfase, og det arbeides kontinuerlig med å tydeliggjøre foreningens profil.

Næringspolitisk arbeid: 2025 har vært preget av en krevende markedssituasjon innen bolig- og eiendomsutvikling. Lav aktivitet og høye byggekostnader, renteutvikling og regulatorisk kompleksitet har påvirket bransjen betydelig. Dette har også preget prioriteringene for foreningens næringspolitiske arbeid.

Et hovedfokus har vært tiltak for raskere boligbygging, boligforsyning er høyt på den politiske agendaen. Tiltak som sikrer raskere boligbygging innen plan- og byggesaksbehandling vil komme en hel eiendomsbransje til gode. Medlemmer av styret har bidratt aktivt i arbeidet med å utvikle 72 konkrete tiltak for å øke tempoet i boligproduksjonen. Rapport ble overlevert kommunalministeren og har vært tema for møter med politisk ledelse gjennom hele 2025.

Foreningen har arbeidet målrettet mot politiske beslutningstakere for å synliggjøre behovet for økt aktivitet i markedet. Medlemsbedrifter er engasjert for å fremme tiltak som kan stimulere etterspørselen og bidra til gjennomførbare prosjekter, særlig i en periode med lav igangsetting. Arbeidet med Eldreboligalliansen med helseministeren er et resultat av dette arbeidet der næringen er representert sammen med Husbanken.

Daglig leder har gjennom høsten gjennomført bedriftsbesøk i Trondheim og hatt møter med politisk ledelse i kommunen.

Medlemsbedrifter deltar også i arbeidet med å utvikle nytt klimaveikart for Klimapartnerskapet med regjeringen. Arbeidet med klimaveikartet er sentralt for å sikre at næringen når sine klimamål i samarbeid med offentlige myndigheter.

Høsten 2025 har også vært preget av stortingsvalg og etablering av nytt Storting. Foreningen har sammen med NHO Byggenæringen prioritert kontakt med nye representanter, særlig innenfor kommunal- og forvaltningskomiteen samt næringskomiteen.

Faglige arrangementer og møteplasser: Foreningen har i løpet av høsten arrangert webinar om endringer i plan- og bygningsloven samt deltatt møter for klimapartnerskapet.

Flere av styrets medlemmer deltok på Arendalsuka.

Økonomi og drift: Styret vurderer at driften er forsvarlig og i tråd med budsjett og vedtatte prioriteringer.

Det er lagt vekt på nøktern ressursbruk og på å etablere en effektiv forening som drar nytte av NHO-felleskapet. Kontingentinntekter utgjør hovedinntektskilden, og arbeidet med medlemsrekruttering og -oppfølging vil være sentralt fremover.

Foreningen har i løpet av sitt første fulle driftsår etablert et solid fundament for vekst. Styret vil rette en takk til medlemmene for engasjement og tillit i oppstartsfasen, og ser frem til videre arbeid for å styrke rammevilkårene for eiendom og byutvikling i Norge.

Årsregnskap 2025

NHO Eiendom og byutvikling			
	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Medlemskontingent/serviceavgift	2 853 920	3 185 000	2 700 000
Opp/ut inntekt	45 645	-	
Annen driftsinntekt	51 668	-	40 000
Sum driftsinntekter	2 951 233	3 185 000	2 740 000
Lønnskostnad	1 147 433	2 550 000	1 815 992
Husleie og drift lokaler	104 592		140 000
Honorarer/Kjøp av tjenester	616 363	265 000	370 000
Reise-, møte- og representasjonskostnader	83 934	150 000	200 000
Annen driftskostnad	81 771	150 000	87 000
Sum driftskostnader	2 034 093	3 115 000	2 612 992
DRIFTSRESULTAT	917 140	70 000	127 008

NHO Byggenæringen Eiendom og Byutvikling er organisert som en del av NHO Byggenæringen. Dette innebærer at revisors beretning behandles sammen med NHO Byggenæringens regnskap på generalforsamling i mai.

Antall juridiske enheter i foreningen per 31.12.25: 134

Styrets innstilling:

Styrets årsberetning, regnskap 2025 og budsjett 2026 tas til orientering

4. Fastsettelse av kontingent 2026

Styret vedtok den 26.01.26 å opprette en arbeidsgruppe for å evaluere dagens modell for kontingentberegning for medlemsbedrifter i NHO Byggenæringen – Eiendom og byutvikling. Arbeidsgruppen fikk i oppdrag å foreslå en ny modell. Den foreslåtte modellen skal:

- være enkel å administrere
- oppleves som rettferdig for medlemsbedriftene
- sikre bærekraftig finansiering av foreningens virksomhet

Endringer innebærer

- Omsetning brukes som beregningsgrunnlag for alle virksomhetskategorier
- Antall virksomhetskategorier reduseres
- Det foreslås å redusere satser for å gjenspeile foreningens driftskostnader
- Reduserte satser KPI-justeres.

Styrets innstilling:

Årsmøtet vedtar ny kontingent for 2026:

Virksomhetskategori	Intervall nedre grense	Intervall øvre grense	Forslag kontingent 2026	Dagens modell
Eiendomsselskap	-	5 000 000	5 294	5 294
Eiendomsselskap	5 000 000	20 000 000	15 127	15 127
Eiendomsselskap	20 000 000	40 000 000	28 776	31 776
Eiendomsselskap	40 000 000	100 000 000	45 482	57 482
Eiendomsselskap	100 000 000	200 000 000	62 928	80 928
Eiendomsselskap	200 000 000	<=	85 888	105 888
Arkitekter, rådgivere, konsulenter	-	20 000 000	10 588	10 588
Arkitekter, rådgivere, konsulenter	20 000 000	200 000 000	21 933	21 933
Arkitekter, rådgivere, konsulenter	200 000 000	500 000 000	42 356	42 356
Arkitekter, rådgivere, konsulenter	500 000 000	<=	68 071	68 071

5. Vedtekter

(Forslag ny tekst er understreket)

Styrets innstilling:

9.1 Styrets sammensetning

Foreningen skal ha et styre med minst 5 og maksimalt 8 medlemmer.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer, styret velger selv nestleder ~~herunder styreleder og eventuelt nestleder~~. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, også personlige.

Styrerepresentantene velges for to år. Generalforsamlingen kan fastsette kortere funksjonstid. En person kan ikke være styremedlem i mer enn seks år sammenhengende. Verv som styreleder eller nestleder regnes ikke med.

En styrerepresentant trer ut hvis den bedrift vedkommende er tilknyttet, ikke lenger er medlem i foreningen eller dersom vedkommende slutter i bedriften.

Ved opphør av verv som styremedlem vil styret fungere på ordinær måte frem til neste ordinære generalforsamling. Ved frafall av to eller flere styremedlemmer uten

varamedlemmer innkalles det til ekstraordinær generalforsamling for å velge nye styremedlemmer.

10 Daglig leder

Foreningen kan ha en daglig leder. Daglig leder ansettes og avsettes av foreningens styre, i samråd med NHO Byggenæringens daglige leder.

Daglig leder skal stå for den daglige driften av foreningen og rapporterer til styret.

Daglig leder er ansatt i NHO Byggenæringen. ~~og rapporterer til NHO Byggenæringens daglige leder.~~

6. Valg

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Mathis Grimstad (Studio G Consult) (ikke på valg)

Styremedlemmer:

Nancy Jøssang (Opus) (gjenvalg)

Christine Grape (Grape Arkitekter) (ikke på valg)

Synnøve Sandberg (Skanska Næringseiendom) (ikke på valg)

Øyvind Solbakken (Bertel O. Steen Eiendom) (gjenvalg)

Hallgeir Østrem (Entra) (gjenvalg)

Steffen Brørby (OBOS) (ikke på valg)

Anders Buchardt (AB Invest) (NY)

Varamedlem:

Morten Jakhelln (Hundholmen Byutvikling) (ikke på valg)

Valgkomite:

Morten Jakhelln (ikke på valg)

7. Eventuelt

Vedtekter

for NHO Byggenæringen Eiendom & Byutvikling

(Vedtatt på årsmøtet 27.03.2025.)

1 Navn

Foreningens navn er **NHO Byggenæringen Eiendom & Byutvikling**.

Foreningen er en gruppe i landsforeningen NHO Byggenæringen, men ikke en juridisk person.

Foreningen skal etterleve NHO Byggenæringens vedtekter.

2 Formål

NHO Byggenæringen Eiendom & Byutvikling skal representere og fremme interessene til eiendomsbransjen i Norge. Foreningen skal arbeide for:

1. Å styrke bransjens synlighet, konkurransekraft og rammebetingelser.
2. Å jobbe for bærekraftig utvikling av eiendom, by og steder i Norge.
3. Å sikre høy faglig kvalitet, etikk og profesjonalitet i bransjen.
4. Synliggjøre bransjens verdiskaping som del av Norges største fastlandsnæring.
5. Å bidra til godt samarbeid i hele verdikjeden vår, samt myndighetene og andre bransjeaktører.

Formålet skal oppnås gjennom dialog, påvirkningsarbeid, rådgivning, og deltakelse i relevante prosjekter, nettverk og initiativer som styrker bransjens samfunnsrolle.

3 Medlemskap

Medlemmer av foreningen kan være norske og utenlandske juridiske personer med virksomhet i Norge, innenfor eiendom- og byutviklingsbransjen.

Bare medlemmer av Næringslivets Hovedorganisasjon kan være medlem i foreningen.

Foreningens styre avgjør søknader om medlemskap. Styret kan delegere avgjørelser til daglig leder for foreningen.

Medlemmer skal etterleve foreningens vedtekter og vedtak truffet lovlig av generalforsamlingen eller styret.

4 Kontingent

Generalforsamlingen fastsetter årlig kontingent for kommende kalenderår.

Se vedlegg for 2025.

5 Generalforsamlingen/årsmøte

Generalforsamlingen/årsmøte er foreningens øverste organ.

Medlemmer deltar ved representanter, som har rett til å delta, ta ordet og stemme på generalforsamlingen. Én juridisk person regnes i denne sammenheng som ett medlem. Medlemmer kan ikke være representert med fullmakt.

Styret bestemmer om generalforsamlingen skal holdes fysisk eller digitalt. Medlemmer har alltid rett til å delta digitalt.

Styreleder og daglig leder har rett og plikt til å delta på generalforsamlingen og har rett til å ta ordet. Andre styremedlemmer og NHO Byggenæringens daglige leder har rett til å delta og til å ta ordet.

Medlemmer som deltar på generalforsamlingen, kan kreve at styremedlemmer eller daglig leder gir tilgjengelige opplysninger om de sakene generalforsamlingen skal behandle. Hvis opplysningene ikke er tilgjengelige på generalforsamlingen, skal de gjøres tilgjengelige for dem som deltok på generalforsamlingen, senest to uker etter generalforsamlingen.

6 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes årlig innen utgangen av juni.

Styret skal kalle inn medlemmene med minst to ukers skriftlig varsel. Innkallingen skal bestemt angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Sammen med innkallingen skal styret sende ut saksdokumentene.

Styret og medlemmer kan kreve at generalforsamlingen behandler bestemte saker. Styret foreslår kandidater ved valg til valgkomiteen, i en innstilling som skal inngå i saksdokumentene. Saker må meldes skriftlig til styret senest fire uker før generalforsamlingen.

Generalforsamlingen åpnes av styrets leder eller den styret har utpekt. Den som åpner møtet, skal opprette fortegnelse over medlemmer som deltar.

Generalforsamlingen skal behandle de sakene som følger av innkallingen, blant annet:

- Valg av møteleder
- Godkjenning av foreningens regnskap, [styrets årsberetning og revisors beretning]
- Valg av representanter til styret, herunder leder og eventuelt nestleder
- Valg av medlemmer til valgkomiteen, se punkt 8

Generalforsamlingen kan ikke behandle andre saker enn dem som er ført opp i innkallingen, med mindre det følger av vedtektene at en sak skal behandles.

Generalforsamlingen treffer vedtak med alminnelig flertall av de stemmene som er avgitt, med mindre annet går frem av vedtektene. Blanke stemmer regnes som ikke avgitt. Ved stemmelikhet skal møteleders stemme telle dobbelt.

Ved valg av styrerepresentanter regnes de som får flest stemmer, som valgt. Ved like stemmetall avgjøres valget ved loddtrekning.

Møteleder skal sørge for at det blir ført protokoll fra generalforsamlingen. Møteleder skal underskrive protokollen sammen med én av de fremmøtte representantene. Protokollen skal være tilgjengelig for medlemmene.

7 Ekstraordinær generalforsamling

Styret kan kalle inn medlemmene til ekstraordinær generalforsamling for behandling av bestemt angitte saker. Medlemmer som utgjør en tidel av alle medlemmer, kan kreve at styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for behandling av bestemt angitte saker.

Bestemmelsene i punkt 6 og 7 gjelder så langt de passer.

8 Valgkomité

Generalforsamlingen skal velge leder av valgkomiteen. Medlemmer velges for ett år av gangen. Generalforsamlingen kan fastsette kortere funksjonstid.

Valgkomitéen skal bestå av minst [3] og maksimalt [6] medlemmer. Generalforsamlingen kan gi mandat til valgkomitéens leder å sette sammen valgkomiteen sammen med styret.

For opphør av verv som medlem gjelder det samme som for styret.

Valgkomiteen skal foreslå representanter til styret, herunder leder og eventuelt nestleder.

Valgkomiteen skal sende forslagene til styret i så god tid at de kan sendes ut sammen med innkallingen til generalforsamling.

Generalforsamlingen kan fastsette retningslinjer for valgkomiteen.

9 Styret

9.1 Styrets sammensetning

Foreningen skal ha et styre med minst [5] og maksimalt [8] medlemmer.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer, herunder styreleder og eventuelt nestleder. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, også personlige.

Styrerepresentantene velges for to år. Generalforsamlingen kan fastsette kortere funksjonstid. En person kan ikke være styremedlem i mer enn seks år sammenhengende. Verv som styreleder eller nestleder regnes ikke med.

En styrerepresentant trer ut hvis den bedrift vedkommende er tilknyttet, ikke lenger er medlem i foreningen eller dersom vedkommende slutter i bedriften.

Ved opphør av verv som styremedlem vil styret fungere på ordinær måte frem til neste ordinære generalforsamling. Ved frafall av to eller flere styremedlemmer uten varamedlemmer innkalles det til ekstraordinær generalforsamling for å velge nye styremedlemmer.

9.2 Styrets oppgaver

Styret skal

- ivareta foreningens formål
- stå for forvaltningen av foreningen og lede virksomheten i foreningen i tråd med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen
- sørge for forsvarlig organisering av foreningens virksomhet
- holde seg orientert om den økonomiske utviklingen i foreningen og påse at det blir ført kontroll med virksomheten, regnskapet og formuesforvaltningen
- velge delegater til NHO Byggenæringens generalforsamling

9.3 Styrets saksbehandling

Styreleder skal sørge for behandling av de saker som hører under styret. Styremedlemmer og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret behandler saker på den måten det mener er hensiktsmessig. Styreleder leder saksbehandlingen. Har styreleder og nestleder forfall, velger styret hvilket av styremedlemmene som skal lede behandlingen.

Daglig leder har rett og plikt til å delta i saksbehandlingen og til å uttale seg, hvis ikke styret bestemmer noe annet i den enkelte sak.

Styret kan behandle saker når flere enn halvparten av styremedlemmene deltar i styrebehandlingen. Styret treffer beslutninger med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet teller stemmen fra den som leder behandlingen dobbelt.

Den som leder behandlingen skal sørge for at det blir ført protokoll fra styrebehandlingen. Protokollen skal minst angi tid, deltakere, saksbehandlingsmåte og de vedtak som er truffet. Er vedtak ikke enstemmige, skal det opplyses om hvem som har stemt for og imot.

Protokollen skal underskrives av den som leder behandlingen og være tilgjengelig for styremedlemmene.

10 Daglig leder

Foreningen kan ha en daglig leder. Daglig leder ansettes og avsettes av foreningens styre.

Daglig leder skal stå for den daglige driften av foreningen.

Daglig leder er ansatt i NHO Byggenæringen og rapporterer til NHO Byggenæringens daglige leder.

11 Regnskap

Foreningens regnskap skal være en avdeling i NHO Byggenæringens regnskap.

12 Endring av vedtektene

Vedtektene kan endres av generalforsamlingen med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til endring av vedtektene skal gå frem av innkallingen til generalforsamling.

13 Oppløsning

Foreningen kan oppløses ved vedtak i generalforsamling med 3/4 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til oppløsning av foreningen skal varsles medlemmene skriftlig minst seks uker før generalforsamlingen skal holdes.

* * *

Vedlegg: Kontingent 2025:



Kontingent bransjegruppen NHO Byggenæringen Eiendom

NHO-medlemmer må også tilhøre en landsforening (jfr. NHOs vedtekter). Som medlem i bransjegruppen NHO Byggenæringen Eiendom er du også medlem i NHO og i landsforeningen NHO Byggenæringen.

Samlet kontingent består av tre deler:

1) Kontingent NHO, nærmere informasjon finner du [HER](#).

Kontingent til 2) Landsforening og 3) Bransjegruppen NHO Byggenæringen Eiendom:

Virksomhet	Omsetningskategori	Landsforening *)	Bransjegruppe **)
Eiendoms-selskaper	Leieinntekter inntil 5 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 5 294
	Leieinntekter mellom 5 og 20 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 15 127
	Leieinntekter mellom 20 og 40 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 31 766
	Leieinntekter mellom 40 og 100 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 57 482
	Leieinntekter mellom 100 og 200 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 80 928
	Leieinntekter over 200 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 105 888
Eiendomsutviklings-selskaper	Driftsinntekter inntil 20 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 10 588
	Driftsinntekter mellom 20 og 200 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 21 933
	Driftsinnt. mellom 200 og 500 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 42 356
	Driftsinntekter over 500 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 68 071
Arkitekter	Driftsinntekter inntil 20 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 10 588
	Driftsinnt. mellom 20 og 200 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 21 933
	Driftsinnt. mellom 200 og 500 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 42 356
	Driftsinntekter over 500 MNOK	kr 406 per årsverk	kr 68 071
Eiendomsrådgivere ***	Driftsinntekter inntil 50 MNOK	kr 406 per årsverk	12 966
	Driftsinntekter over 50 MNOK	kr 406 per årsverk	20 259
Facility management-selskaper	Driftsinntekter inntil 50 MNOK	kr 406 per årsverk	11 345
	Driftsinntekter mellom 50 og 100 MNOK	kr 406 per årsverk	22 690
	Driftsinntekter over 100 MNOK	kr 406 per årsverk	35 656

*) Beregnes ut fra NHO Byggenæringens budsjett som vedtas på Generalforsamling mai 2025 delt på antall årsverk i hele NHO Byggenæringen per des 2025. Beløpet er estimert til kr. 406 per årsverk.

**) Sum av kontingent og serviceavgift (uten mva.), KPI-justeres årlig. MVA tilkommer på serviceavgift.

***) Eksempelvis advokater, eiendomsmeglere.