



FORUM FOR  
NÆRINGSMEGLERE

## **Innkalling til**

**Årsmøte  
i  
Forum for Næringsmeglere**

**Tirsdag 13. februar 2024**

**Årsmøtet avholdes på  
Høyres Hus Konferansesenter  
kl. 12.00 - 12.30**

I henhold til § 9 i vedtekter for Forum for Næringsmeglere innkalles det til årsmøte;

**Tirsdag 13. februar 2024 klokken 12.00 – 12.30**

Følgende saker foreligger til behandling:

1. Åpning av årsmøtet med valg av referent og to deltagere til å undertegne årsmøteprotokoll, v/styrets leder Jonas Karlsen
2. Årsberetning for 2023
3. Regnskap for 2023 med revisors beretning
4. Fastsettelse av kontingent for 2024
5. Styrets forslag til budsjett for 2024
6. Valg av styremedlemmer, valgkomité og revisor
7. Styret har i samarbeid med NEF initiert et arbeide for å etablere en kursrekke for praktisk megling for næringsmeglere. Prosjektet vil bli presentert for årsmøtet
8. Eventuelt

Årsmøtedokumentene følger vedlagt.

Oslo, 30. januar 2024  
Forum for Næringsmeglere  
Jonas Karlsen  
Styreleder



FORUM FOR  
NÆRINGSMEGLERE

## Årsberetning 2024

# Forum for Næringsmeglere

### 1. Forumets styre

Styret har siden årsmøtet tirsdag 15. februar 2022 bestått av:

Styreleder: Jonas Karlsen

Styremedlemmer: Anders Rennesund  
Jacob L'Orsa  
Lise Kjelle (oppnevnt av NEF)  
Marthe Utmo  
Petter Efskin (fast møtende vararepresentant for 1 år i 2023)

NEFs sekretariat har fungert som sekretær og forretningsfører.

Revisor: Per Skogseth (valgt for 1 år i 2023)  
Valgt vararevisor: Vigdis Sundvoll (valgt for 1 år i 2023)

Valgkomité: Anne Bruun-Olsen, leder  
Trond Aslaksen  
Jens Helge Hodne

### 2. Styremøter

Det er avholdt 5 styremøter og det er behandlet 36 saker i 2023.

### **3. Medlemmer**

Pr. 31.12.2022 hadde Forumet 131 betalende medlemsforetak, og i inngangen til 2024 er det 131 medlemsforetak.

### **4. Årsmøte**

Forumets årsmøte ble gjennomført 15. februar 2023 på Thon hotel Opera. 13 medlemsforetak var representert på årsmøtet.

### **5. Medlemsmøter/kurs**

I tilknytning til årsmøtet i 2023 arrangerte NEF faglig seminar for næringsmeglere. Temaene for kurset var Aksjeloven 8-10, problemstillinger og praktisk gjennomføring, Forbrukersalg av næringsseiendom – meglers omsorgsplikt og lovanvendelse og AML for næringsmeglere – tips, triks og fallgruver. Det var 60 kursdeltagere.

Høstkonferansen ble arrangert på Clarion Hotel Oslo 6 - 7. september med totalt 119 deltakere. Programmet på konferansen var: Risikostyring og internkontroll for næringsmeglere – hva må være på plass, Hva er mulig å få til innenfor dagens regulering på en eiendom?, Aktuell rettsutvikling – ny rettspraksis og andre viktige endringer for næringsmeglere, Meglers ansvarsforsikring – hva dekker forsikringen, hva dekker den ikke, mulighet til å begrense meglers ansvar i oppdragsavtale (selger) og prospekt (kjøper), Ansvarsforsikring – lovpålagt minimum. Muligheter for utvidelse, erfaringer fra saker med næringsmeglere, Makro – hva kan vi forvente av rentenivå, inflasjon og kronekurs – og hvorfor?, Endringer i skattesystemet med en kommersiell vinkling, Ny meglermal oppgjørsavtale, Korrupsjon og hvitvasking i eiendomsbransjen, Hva slags teknologi og innovasjon for fremtidens arbeidsplass, Hva skjer i proptech i Norge?, Hvordan kartbaserte tjenester kan gi verdi for meglere i verdsettelse og salg, 3DEstate og Fra Prosjektutvikling til produktutvikling.

### **6. Digital kursserie i praktisk næringsmegling**

Styret i forumet presenterte ideen for prosjektet med å utvikle en kursserie for digital opplæring/-oppfriskning for medlemsbedriftenes ansatte, dvs. nyansatte like mye som de med flere års erfaring. Kursserien skal oppleves som nyttig med praktiske eksempler, og hver leksjon skal avsluttes med en prøve (multiple choice) der den enkelte fagansvarlige i medlemsbedriften kan benytte dette for monitorering og utvikling av kompetanse for den ansatte i selskapet vedkommende har ansvar for. Advokatfirmaene Grette og Wiersholm er engasjert for å utvikle innholdet for de to første kursseriene.

Kursserien er utviklet og finansiert i sin helhet av FFN, og skal komme våre medlemmer til gode. Dvs. at FFN medlemmer får tilgang til dette til en rimelig pris. For at kurset også kan være tilgjengelig for eksterne eller f.eks medlemmer hos NEF, settes det andre priser. Registering skal uansett skje via NEF som også forestår fakturering m.v.

Kurset er pr januar under produksjon, og styret antar at første kursserie med fire-fem leksjoner er klar til lansering medio februar 2024. Kursserie nr. 2 er planlagt lansert i løpet av første halvår 2024.

Forumet og Grette/Wiersholm vil etter ferdigstilling av kursserie 1 og 2 vurdere om man skal utvide prosjektet til å gå videre med mer spesialisering for enkelte temaer. De vedtatte kursserier blir vurdert løpende for nødvendig oppdatering om det er behov for endringer avledet av endringer på rammevilkår eller markedspraksis.

## **7. Forumets mål**

Sammen med NEF har styret jobbet med standardkontrakter, kurs og kompetanseutvikling. Høstkonferansen ble arrangert sammen med NEF i begynnelsen av september på Clarion Hotel Oslo. Styret har besluttet at Høstkonferansen 2024 skal være 4. – 5. september på Clarion Hotel Oslo.

## **8. Andre gjennomførte aktiviteter**

### **Informasjon til medlemmene**

Styret distribuerer relevant informasjon til Forumets medlemmer. Standardavtalene utleie har blitt oversatt fra norsk til engelsk og forumet har bedt advokat Dag Henden Torsteinsen i Grette om en redegjørelse om forbrukerkjøp knyttet til næringsmegling. Det er også gjennomført en spørreundersøkelse knyttet til medlemmenes ansvarsforsikring og behov/erfaringer med tilleggforsikring.

### **Holdningsskapende arbeid**

Styret har drevet med holdningsskapende arbeid bl.a. ved å løpende besvare spørsmål som har innkommet fra medlemmene.

## **9. Økonomi**

Forumets resultat viste pr. 31.12.2023 et underskudd på kr. 88.125, mot et budsjettert underskudd på kr. 259.420, og samlet egenkapital på kr. 1.758.173.

## **10. Kontingenten**

Kontingent for 2023 var kr. 4.000 pr. medlemsforetak.

Oslo, 30. januar 2024

.....  
Jonas Karlsen  
styrets leder  
sign.

.....  
Anders Rennesund  
styremedlem  
sign.

.....  
Marthe Utmo  
styremedlem  
sign.

.....  
Lise Kjelle  
styremedlem/NEF  
sign.

.....  
Jacob L'Orsa  
styremedlem  
sign.

.....  
Petter Efskin  
fast møtende vararepresentant  
sign.

# Forum for Næringsmeglere

## Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
Kontingenter		514 000	524 000	777 000	750 000
Inntekter Høstkonferanse		184 053	125 000	128 632	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>1</b>	<b>698 053</b>	<b>649 000</b>	<b>905 632</b>	<b>900 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Styrehonorarer inkl arbeidsgiveravgift		136 920	136 920	136 920	136 920
Honorarkostnader	2	87 798	100 000	35 621	100 000
Honorar forretningsførsel, NEF		155 000	155 000	150 000	150 000
Datakostnader		9 400	20 000	9 138	20 000
Diverse kostnader		-	15 000	-	15 000
Møtekostnader		78 288	20 000	17 620	20 000
Reisekostnader		18 471	10 000	-	10 000
Medlemsfremmende tiltak	3	363 299	450 000	125 406	450 000
Bankgebyr		1 281	1 500	1 376	1 500
Tap på fordringer		-	-	-6 000	-
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>850 457</b>	<b>908 420</b>	<b>470 081</b>	<b>903 420</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-152 404</b>	<b>-259 420</b>	<b>435 551</b>	<b>-3 420</b>
<b>FINANSINNT./FINANSKOSTN.</b>					
Renteinntekter		64 279	-	19 655	-
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-88 125</b>	<b>-259 420</b>	<b>455 206</b>	<b>-3 420</b>

# Forum for Næringsmeglere

## Balanse 31.12.23

	Noter	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Skyldige kontingenter		-	6 000
Til gode leverandører	4	121 000	-
Mellomværende NEF	5	275	341 342
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>121 275</b>	<b>347 342</b>
<hr/>			
Bankinnskudd (herav kr. 50992,46 i bundene midler)		1 729 203	1 730 379
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 850 478</b>	<b>2 077 721</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital 01.01.		1 846 299	1 391 093
Resultat		-88 125	455 206
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 758 173</b>	<b>1 846 299</b>
<hr/>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 631	81 156
Skyldige offentlige avgifter		66 303	846
Annen kortsiktig gjeld		1 843	149 420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>115 777</b>	<b>231 422</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 873 951</b>	<b>2 077 721</b>



# Forum for Næringsmeglere

## Noter til regnskap 2023

### Note 1 - Inntekter

Forum for Næringsmeglere hadde 130 medlemmer i 2023. Medlemsavgift er kr 4 000,- pr år. 3 stk medlemmer betalte kr 2.000 etter 31.08.2023.

Kontingent kr 2.000,- x 3 medlemmer	6 000
Kontingent kr 4.000,- x 127 medlemmer	508 000
<b>Sum</b>	<b>514 000</b>

Forum for Næringsmeglere får 35% av inntektene fra utleie av standplasser på høstkonferansen. Øvrige inntekter og kostnader deles likt mellom Forum for Næringsmeglere og Norges Eiendomsmeglerforbund. For 2023 utgjorde netto inntekt kr. 184.053.

### Note 2 - Honorarer

Honorar til internrevisor	3 423
Honorar for oppdatering av standardavtaler	84 375
<b>Sum</b>	<b>87 798</b>

### Note 3 - Medlemsfremmende tiltak

Digital kursserie for næringsmeglere	45 000
Markedsstøtte Proptech konferanse	31 250
Redegjørelse forbrukerkjøp - næringsmegling	287 049
<b>Sum</b>	<b>363 299</b>

### Note 4 - Til gode leverandører

Til gode leverandører gjelder hovedsakelig en kreditnota mottatt i 2023, utbetales i 2024.

### Note 5 - Mellomværende NEF

Norges Eiendomsmeglerforbund besørger forfakturering av FFN's høstkonferanse, og beregning av fordeling av overskudd på denne. Forum for Næringsmeglernes andel av overskuddet for 2022 ble utbetalt i januar 2023. Derfor er saldo i 2022 kr 341.342. Overskuddet for 2023 ble utbetalt i 2023. Saldo pr 31.12.2023 gjelder avsetning systemkostnader som NEF skal betale for.

Til årsmøte i Forum for Næringsmeglere

## REVISJONSBERETNING FOR 2023

Jeg har revidert regnskapet for Forum for Næringsmeglere for 2023 som viser et underskudd på kr 88.125,-.

Regnskapet består av resultatregnskap, balanse og noter til enkelte poster.

Jeg har gjennomført revisjon i henhold til gjeldende lover og regler, og foretatt revisjonshandlinger som er ansett for nødvendige for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil og/eller mangler. Jeg har kontrollert utvalgte deler av grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, samt innhold og presentasjon av årsoppgjøret.

Etter min mening er regnskapet gjort i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, og gir et korrekt bilde av Forum for Næringsmeglere's økonomiske stilling pr. 31.12.2023.

Oslo, 30. januar 2024

  
\_\_\_\_\_  
Per Skogseth

# Forum for Næringsmeglere

## Budsjett FFN 2024

	Noter	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>				
Kontingenter		524 000	514 000	524 000
Inntekter Høstkonferanse		125 000	184 053	125 000
Inntekter Kursserie		250 000		
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>1</b>	<b>899 000</b>	<b>698 053</b>	<b>649 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
Styrehonorarer inkl. arbeidsgiveravgift		136 920	136 920	136 920
Honorarkostnader	2	100 000	87 798	100 000
Honorar forretningsførsel, NEF	4	200 000	155 000	155 000
Datakostnader		20 000	9 400	20 000
Diverse kostnader		-		15 000
Møtekostnader		35 000	78 288	20 000
Reisekostnader		10 000	18 471	10 000
Medlemsfremmende tiltak	3	150 000	363 299	450 000
Kursserie		600 000		
Bankgebyr		1 500	1 281	1 500
Tap på fordringer		-		-
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>1 253 420</b>	<b>850 457</b>	<b>908 420</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-354 420</b>	<b>-152 404</b>	<b>-259 420</b>
<b>FINANSINNT./FINANSKOSTN.</b>				
Renteinntekter		50 000	64 279	-
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-304 420</b>	<b>-88 125</b>	<b>-259 420</b>

# Forum for Næringsmeglere

## Noter til budsjett FFN 2024

### Note 1 - Inntekter

Kontingent kr 4.000,- x 131 medlemmer	524 000
Sum	524 000

Forum for Næringsmeglere får 35% av inntektene fra utleie av standplasser på høstkonferansen. Øvrige inntekter og kostnader deles likt mellom Forum for Næringsmeglere og Norges Eiendomsmeglerforbund.

### Note 2 - Honorarer

Budsjettet for div. oppdateringer maler, standarder, kontrakter etc.	100 000
Sum	100 000

### Note 3 - Medlemsfremmende tiltak

Honorar for å være medarrangør Prop-Tech konferansen	-
Agenda for året settes av styret	150 000
Sum	150 000

Note 4- Forretningshonoraret til NEF øker med kr 5000 + 40000 i 2024

# Valg av styre etc. på årsmøtet i Forum for Næringsmeglere 2024

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til årsmøtet i FFN :

## Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Jonas Karlsen, daglig leder i Innlandet Næringsmegling, styreleder for 2 år

Jacob L'Orsa, partner i Akershus Eiendom, styremedlem for 2 år

Anders Rennesund, leder for leietakerrådgivning i CBRE, styremedlem for 2 år

Marthe Utmo, fagansvarlig i DnB Næringsmegling, styremedlem for 2 år

Lise Kjelle, styremedlem oppnevnt av NEF

Petter Efskin, analytiker i Norion Næringsmegling, varamedlem for 1 år

## Valg av revisor/vararevisor

Per Ingar Skogseth, Lokalmegleren & Partners, Follo, på valg som fast revisor i 1 år

Vigdis Sundvoll, Associate partner i Akershus Eiendom, på valg som vararevisor for 1 år

## Valg av valgkomité

Anne Bruun-Olsen, senior partner i Cushman & Wakefield Realkapital , leder

Jens Helge Hodne, Næringsmegleren Sædberg & Hodne, medlem

Trond Aslaksen, Akershus Eiendom, medlem