



FORUM FOR
NÆRINGSMEGLERE

Innkalling til

**Årsmøte
i
Forum for Næringsmeglere**

Onsdag 15. februar 2023

**Årsmøtet avholdes på Thon Hotel Opera
kl. 13.00 - 13.30**

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

Onsdag 15. februar 2023 klokken 13.00 – 13.30

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 2022
3. Regnskap for 2022 med revisors beretning
4. Fastsettelse av kontingent for 2023
5. Styrets forslag til budsjett for 2023
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. Prosjektets idé og rammer vil presenteres for årsmøtet, og styret ønsker en dialog med medlemmene om dette før kursene utvikles og lanseres.
8. Eventuelt

Årsmøtedokumentene følger vedlagt.

Oslo, 30. januar 2023
Forum for Næringsmeglere
Jonas Karlsen
Styreleder



FORUM FOR
NÆRINGSMEGLERE

Årsberetning 2023

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 2022)

NEFs sekretariat har fungert som sekretær og forretningsfører.

Revisor: Per Skogseth (valgt for 1 år i 2022)
Valgt vararevisor: Vigdis Sundvoll (valgt for 1 år i 2022)

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

2. Styremøter

Det er avholdt 6 styremøter og det er behandlet 32 saker i 2022.

3. Medlemmer

Pr. 31.12.2022 hadde Forumet 133 betalende medlemsforetak, og i inngangen til 2023 er det 131 medlemsforetak.

4. Årsmøte

Forumets årsmøte ble gjennomført 15. februar 2022 på Thon hotel Vika Atrium. 7 medlemsforetak var representert på årsmøtet.

5. Medlemsmøter/kurs

I tilknytning til årsmøtet i 2022 arrangerte NEF faglig seminar for næringsmeglere med fokus på bærekraft. Det var 54 kursdeltagere.

Høstkonferansen ble arrangert fysisk på Clarion Hotel The Hub 2 - 3. september med totalt 123 deltakere.

Programmet på konferansen var: Vurdering av utviklingseiendom (tomter og konvertering) – hvordan analysere verdidrivere og risiko, hva forventes det at megler skal fremlegge av dokumentasjon, Salg av utviklingseiendom (tomter og konvertering) – særlige utfordringer sett med meglerøyne og eksempler på fallgruver, Erfaringer fra stedlige tilsyn hvitvaskingslovverket – med fokus på næringsmegling, Aktuell rettsutvikling - ny rettspraksis og andre viktige endringer for næringsmeglere, Makroøkonomiske utsikter – hva er det store bildet på renter, inflasjon, tilgang råvarer m.m., Inngåelse av leieavtaler – viktige vilkår og vanligste tabber som må unngås og Forwardkontrakter – mer aktuelt igjen.

6. 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 The HUB. Styret har besluttet at Høstkonferansen 2023 skal være på Clarion Hotel i Bjørvika hvor det er plass til 200 kursdeltakere.

7. Andre gjennomførte aktiviteter

Informasjon til medlemmene

Styret distribuerer relevant informasjon til Forumets medlemmer. Standardavtalene har blitt oversatt fra norsk til engelsk. Forumet har også 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 tilleggsforsikring.

Holdningsskapende arbeid

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

8. Økonomi

Forumets resultat viste pr. 31.12.2022 et overskudd på kr. 455.206, mot et budsjettert underskudd på kr. 3 420, og samlet egenkapital på kr. 1.846.299.

9. Kontingenten

Kontingent for 2022 var kr 6.000 pr. medlemsforetak.

Oslo, 30. januar 2023

.....
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 2022

	Noter	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER					
Kontingenter		777 000	750 000	669 000	720 000
Inntekter Høstkonferanse		128 632	150 000	212 009	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER	1	905 632	900 000	881 009	820 000
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorarer inkl arbeidsgiveravgift		136 920	136 920	136 920	136 920
Honorarkostnader	2	35 621	100 000	28 125	100 000
Honorar forretningsførsel, NEF		150 000	150 000	150 000	150 000
Datakostnader		9 138	20 000	31 060	12 000
Diverse kostnader		-	15 000	1 680	15 000
Møtekostnader		17 620	20 000	-	20 000
Reisekostnader		-	10 000	-	10 000
Medlemsfremmende tiltak	3	125 406	450 000	244 625	350 000
Bankgebyr		1 376	1 500	1 194	1 500
Tap på fordringer	1	-6 000	-	21 000	-
SUM DRIFTSKOSTNADER		470 081	903 420	614 604	795 420
DRIFTSRESULTAT		435 551	-3 420	266 406	24 580
FINANSINNT./FINANSKOSTN.					
Renteinntekter		19 655	-	240	-
ÅRSRESULTAT		455 206	-3 420	266 646	24 580

Forum for Næringsmeglere

Balanse 31.12.21

	Noter	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Skyldige kontingenter		6 000	5 000
Mellomværende NEF	4	328 842	222 829
Sum omløpsmidler		334 842	227 829
Bankinnskudd (herav kr. 1610,61 i bundene midler)	5	1 730 379	1 299 078
SUM EIENDELER		2 065 221	1 526 908
 EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 01.01.		1 391 093	1 124 447
Resultat		455 206	266 646
Sum egenkapital		1 846 299	1 391 093
 Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 156	62 625
Skyldige offentlige avgifter		846	73 190
Annen kortsiktig gjeld		136 920	-
Sum kortsiktig gjeld		218 922	135 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 065 221	1 526 908

Forum for Næringsmeglere

Noter til regnskap 2022

Note 1 - Inntekter

Forum for Næringsmeglere hadde 130 medlemmer i 2022. Medlemsavgift er kr 6 000,- pr år. 1 stk medlemmer betalte kr 3.000 etter 01.09.2022.

Kontingent kr 6.000,- x 133 medlemmer	774 000
Kontingent kr 3.000,- x 1 medlemmer	3 000
Sum	777 000

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. For 2022 utgjorde netto inntekt kr. 128.632.

Tap på fordringer er i 2022 bokført med inntekt kr 6000. Dette på grunn av at det er innkommet kontingent på tidligere tapsført.

Note 2 - Honorarer

Honorar for oppdatering av standardavtaler	35 621
Sum	35 621

Note 3 - Medlemsfremmende tiltak

Standardavtale - oversettelse fra norsk til engelsk	44 250
Redegjørelse forbrukerkjøp - næringsmegling	81 156
Sum	125 406

Note 4 - Mellomværende

Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor besørger fakturering av FFN's høstkonferanse, og beregning av fordeling av overskudd på denne. Forum for Næringsmeglernes andel av overskuddet blir utbetalt i januar 2023.

Note 5 - Bankinnskudd

Av innestående bankinnskudd er kr 1610,61 innestående på skattetrekkskonto.

Til årsmøte i Forum for Næringsmeglere

REVISJONSBERETNING FOR 2022

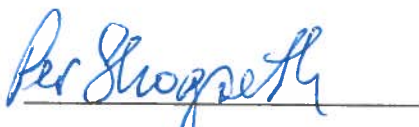
Jeg har revidert regnskapet for Forum for Næringsmeglere for 2022 som viser et overskudd på kr 455.206,-.

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. 31.12.2022.

Oslo, 23. januar 2023



Per Skogseth

Forum for Næringsmeglere

Budsjett FFN 2023

	Noter	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER				
Kontingenter		-786 000	-777 000	-750 000
Inntekter Høstkonferanse		-125 000	-128 632	-150 000
SUM DRIFTSINNEKTER	1	-911 000	-905 632	-900 000
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorarer		120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		16 920	16 920	16 920
Honorarkostnader	2	100 000	35 621	100 000
Honorar forretningsførsel, NEF	4	155 000	150 000	150 000
Datakostnader		20 000	9 138	20 000
Diverse kostnader		15 000		15 000
Møtekostnader		20 000	17 620	20 000
Reisekostnader		10 000		10 000
Medlemsfremmende tiltak	3	450 000	125 406	450 000
Bankgebyr		1 500	1 376	1 500
Tap på fordringer		-	-6 000	-
SUM DRIFTSKOSTNADER		908 420	470 081	903 420
DRIFTSRESULTAT		-2 580	-435 551	3 420
FINANSINNT./FINANSKOSTN.				
Renteinntekter		-	-19 655	-
ÅRSRESULTAT		-2 580	-455 206	3 420

Forum for Næringsmeglere

Noter til budsjett FFN 2023

Note 1 - Inntekter

Kontingent kr 6.000,- x 131 medlemmer	786 000
Sum	786 000

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	450 000
Sum	450 000

Note 4- Forretningshonoraret til NEF øker med kr 5000 i 2023

Valg av valgkomité på årsmøtet i Forum for Næringsmeglere 2022

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til årsmøte i FFN :

Valg av varamedlem

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

Valg av revisor/vararevisor

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

Per Skogseth, Aktiv Eiendomsmegling Follo, på valg som fast revisor i 1 år

Valg av leder for valgkomiteen

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

Jens Helge Hodne, Næringsmegleren Sædberg & Hodne, medlem

Trond Aslaksen, Akershus Eiendom, medlem

VEDTEKTER FOR FORUM FOR NÆRINGSMEGLERE

Vedtatt 9. mars 1998, m / endringer sist i årsmøte 17. februar 2021.

§ 1 Navn

Forumets navn skal være "Forum for Næringsmeglere".

§ 2 Formål

Forumets formål er å ivareta medlemmenes etiske og faglige interesser, samt økonomiske rammebetingelser for næringsmeglere. Forumet skal søke å fremme samhold og gode kollegiale forhold mellom medlemmene.

§ 3 Sekretariat

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) skal fungere som Forumets sekretariat. Forumet skal kunne disponere lokalene til NEF. Forumet kan benytte NEF til utvikling og tilrettelegging av kurs.

Forumet skal betale vanlig godtgjørelse for lokaler og andel sekretær.

§ 4 Medlemmer

Medlemskap er åpent for alle selskaper som har bevilling til å drive eiendomsmegling der næringsmegling er en del av virksomheten. Styret beslutter om et medlem skal anses å drive næringsmegling.

Medlemsselskapet plikter å holde a jour listen over meglerne i selskapet. Alle ansatte i selskapet som driver med næringsmegling har møterett i Forumet.

§ 5 Søknad om medlemskap

Søknad om medlemskap sendes til Forumets sekretariat som foretar opptak. Er det uklart om søker oppfyller kravene i §4, skal søknaden behandles av Forumets styre, som med vanlig flertall foretar opptak. Avslått søknad kan etter ett års forløp forlanges behandlet på ny.

Medlemskap fornyes automatisk om ikke utmeldelse har skjedd innen årets utgang. Medlemsfortegnelse skal alltid foreligge i Forumets sekretariat.

§ 6 Kontingent

Kontingent fastsettes av årsmøtet og gjelder for det derpå følgende kalenderår. Kontingenten forfaller til betaling 1. mars. Dersom et medlem ikke har betalt kontingent innen 3 måneder etter forfall, opphører vedkommendes medlemskap i Forumet, som likevel har krav på full årskontingent. Ved betaling av kontingent etter forfall påløper det vanlig morarente.

Forumets styre kan dispensere fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det. Dersom et medlem ekskluderes av NEF grunnet manglende betaling av kontingent og serviceavgift, skal medlemmet også utestenges fra Forumet.

§ 7 Utmelding

Utmelding skjer skriftlig til styret innen årets utgang. Man er medlemsforpliktet til utgangen av det kalenderår i hvilket utmeldingen finner sted.

Styret kan ekskludere eller suspendere et medlem når det finner at dette medlemskapet skader Forumet. Eksklusjon kan innankes for årsmøtet i Forumet. Medlem har intet krav på noen del av Forumets mulige formue når medlemskapet opphører.

§ 8 Forumets virkeområde

Forumet skal samarbeide med NEF ved henvendelser til Departementer, Stortinget og andre myndigheter.

§ 9 Årsmøtet

Årsmøtet som er Forumets høyeste myndighet, avholdes hvert år innen utgangen av februar måned.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller det forlanges av 1/4 av de stemmeberettigede medlemmer.

I innkallingen, som skjer pr brev eller som vedlegg til e-post med minst 14 dagers varsel, gis opplysninger om hva som skal behandles

På ordinært årsmøte behandles følgende saker:

1. Årsberetning.
2. Regnskap i revidert stand.
3. Fastsettelse av kontingent.
4. Fastsettelse av budsjett
5. Anmeldte forslag eller saker fremlagt ved styret.
6. Valg.

Forslag som kan kreves behandlet på ordinært årsmøte må være styret i hende innen 1. februar. På ekstraordinært årsmøte behandles kun saker som er anført i innkallingen. Alle avgjørelser er vanlige flertallsavgjørelser unntagen når annerledes er nevnt i vedtektene.

§ 10 Stemmerett på årsmøte

På årsmøte har de fremmøtte medlemsselskaper 1 stemme hver. Forumet skal ha beskjed om hvem som representerer selskapet senest ved årsmøtets begynnelse.

§ 11 Tillitsmenn

Styret består av 5 personer, hvorav en representant fra NEF 's sittende styre.

Styremedlemmer kan bare velges fra foretak med bevillingshaver. NEF 's direktør har møterett.

I tillegg kan det velges 1 vararepresentant til styret. Det til enhver tid sittende styre bestemmer om en eventuell vararepresentant skal møte fast eller kun ved annet styremedlems varslede forfall.

Valgene foregår skriftlig dersom noen krever det. Årsmøtet velger Leder og to styremedlemmer for to år av gangen og vararepresentant for 1 år av gangen.

Dersom Leder ikke er valgt av årsmøtet, konstituerer styret seg selv.

Foruten velges revisor og varamedlem for revisor.

Ved stemmelikhet for øvrig har lederen dobbelt stemme. Over forhandlingene føres protokoll som undertegnes av lederen og 2 av de møtende.

§ 12 Styrets oppgaver

1. Gjennom et interessant program arbeid aktivt for at medlemmene deltar i og støtter opp om Forumet.
2. Påse at vedtektene overholdes og årsmøtebeslutningene gjennomføres, samt ivareta Forumets interesser.
3. Påse at regnskapet blir forsvarlig ført. Regnskapet avsluttes den 31. desember.
4. Sammenkalle til årsmøter og medlemsmøter.
5. Representere foreningen utad.
6. Være medlemmene til hjelp med opplysninger om kutymer og liknende samt avgi uttalelser i tvistigheter. Uttalelser i saker som ikke vedrører medlemmer, kan gis i den utstrekning styret finner det formålstjenlig.
7. Gjennom samarbeid med NEF sørge for at medlemmer og ansatte får tilbud om relevante kurs.
8. Oppnevne eventuelle komiteer og utvalg.

Alle møter og forhandlinger ledes av lederen. Ved stemmelikhet i styret har lederen dobbelt stemme. På styremøtene føres protokoll som underskrives av samtlige møtende.

§ 13 Daglig ledelse

Forumets daglige ledelse forestås av lederen og sekretæren som sammen forplikter Forumet. Innen styret kan det nedsettes et arbeidsutvalg.

Styret møtes når lederen eller minst 2 styremedlemmer finner det nødvendig. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er til stede. Alle saker avgjøres ved vanlig flertall.

§ 14
Forumets midler

Forumets midler skal være plassert i bank. Midler ut over nødvendig arbeidskapital kan ha annen plassering med lav risiko. Midlene skal disponeres etter fullmakt fra styret.

§ 15
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan kun skje på ordinært årsmøte og da med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Vedtektene skal godkjennes av styret i NEF.

§ 16
Oppløsning

Vedtak om oppløsning av Forumet, kan kun fattes i ordinært årsmøte og krever 3/4 flertall av de avgitte stemmer. Hvis Forumet oppløses, fordeles Forumets formue på medlemmene på oppløsningstidspunktet.

§ 17
Gyldighet

Disse vedtekter gjelder fra 19.3.1998 med etterfølgende endringer.