

VEDTEKTER
FOR
EIENDOM NORGE

Sist endret på Generalforsamlingen 21. april 2016

§ 1 Navn

Foreningens navn er Eiendom Norge. Foreningens sete skal være i Oslo.

§ 2 Formål

Foreningen er en ideell organisasjon med formål å organisere eiendomsmeglingsforetak i Norge.

Foreningen skal:

- Ivareta medlemsforetakenes interesser i forhold til media, myndighetene og andre institusjoner,
- Arbeide for gode økonomiske og forretningsmessige rammebetingelser for foretakene,
- Undersøke og utrede spørsmål av felles interesse,
- Løse andre oppgaver av forretningsmessig art, samt
- Fremme samhold og gode kollegiale forhold mellom medlemmene.
- Utgi boligprisstatistikk

Foreningen skal i sitt virke søke et best mulig samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund.

§ 3 Medlemmer

Som medlemmer kan opptas:

Alle foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling i Norge, samt kjedeforetak og franchisegivere med eiendomsmegling som forretningsidé. For kjedeforetak og franchisegivere forutsetter medlemskap at også samtlige franchisetakere/tilhørende kontorer innmeldes.

§ 4 Søknad om medlemskap

Søknad om medlemskap sendes på særskilt skjema til administrasjonen. Styret avgjør medlemskap med vanlig flertall. Avslått søknad kan etter ett år forlanges behandlet på ny.

Medlemskap fornyes automatisk om ikke utmeldelse har skjedd etter reglene i § 6.

§5 Kontingent

Årskontingent fastsettes av styret, og en eventuell endring gjelder fra det tidspunkt styret finner det nødvendig.

Kontingenten forfaller til betaling 1. mars.

Dersom et medlem ikke har betalt kontingent innen 3 måneder etter forfall, opphører foretakets medlemskap i foreningen. Foreningen har likevel krav på full kontingent. Ved betaling av kontingent etter forfall påløper purregebyr fastsatt av styret og vanlig morarente.

Hvert medlem skal betale årskontingent beregnet ut i fra antall kontorer, filialer eller selskaper som medlemmet representerer. Det er videre en forutsetning at et kjedeforetak eller franchisegiver betaler for alle sine kontorer/filialer.

Administrasjonen kan etter fullmakt fra styret dispensere fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det.

§ 6 Utmelding

Utmelding skjer skriftlig til styret innen 30. juni. Foretaket er ved utmelding forpliktet som medlem ut det kalenderår utmeldingen finner sted.

§ 7 Sanksjoner

Styret kan utstede advarsler, suspendere eller ekskludere et medlem når styret finner at foretaket har overtrådt foreningens vedtekter, eller annet regelverk vedtatt av foreningen, eller på annen måte har skadet foreningen og/eller eiendomsmeglingsbransjens omdømme. Vedtak i styret om eksklusjon krever minst $\frac{3}{4}$ flertall. Medlem som ekskluderes har intet krav på tilbakebetaling av kontingent, eventuelt innmeldingsgebyr, eller noen annen del av foreningens mulige formue når medlemskapet opphører.

§ 8 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er foreningens høyeste myndighet. Generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller det forlanges av 1/4 av foreningens medlemmer.

Det enkelte medlem kan være representert med 1 –én – stemmeberettiget representant. Hvert foretak eller filial, jf. Eiendomsmeglingsloven § 2-2, har én stemme. Det vil si at foretak uavhengig av organisering har en stemme pr kontor/filial som betales medlemsavgift av, dog begrenset oppad til 25% av det totale stemmeberettigede på generalforsamlingen. Det enkelte medlem kan la seg representere med fullmakt.

Innkallingen skal skje med minst 3 ukers varsel for ordinær og 1 uke for ekstraordinær generalforsamling. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å forandre vedtektene skal gjengis i innkallingen. Styret skal utarbeide forslag til dagsorden i samsvar med det som er bestemt i denne loven.

På ordinær generalforsamling behandles følgende saker:

1. Beretning fra styret.
2. Revidert regnskap.
3. Budsjett for inneværende år.
4. Anmeldte forslag eller saker fremlagt av styret.
5. Styrets godtgjørelse for kommende styreperiode.
6. Valg

Forslag som kan kreves behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 1. mars i møteåret.

På ordinær og ekstraordinær generalforsamling behandles kun saker som er anført i innkallingen. Alle avgjørelser skjer ved flertall unntatt når annet følger av lov, forskrift eller disse vedtekter.

§ 9 Tillitsmenn og valg

Styret består av 10 styremedlemmer. Det avgående styret fremmer forslag til ny leder og nestleder til generalforsamling.

De syv største foretakene i henhold til beregningsgrunnlag for kontingent til foreningen fra foregående år har automatisk rett til styreplass. I tillegg innstiller avgående styret til generalforsamling ytterligere tre

kandidater. De tre øvrige skal velges utfra ulike hensyn som geografiske forhold, ivaretagelse av bransjens mangfold, særskilt interesse for deltagelse mv.

Et foretak er enten et foretak i henhold til eiendomsmeglingsloven § 2-2 eller et konsern, franchisekjede eller frivillig samarbeidskjede. Det er administrerende direktør eller person med beslutningsmyndighet i foretaket som kan besitte styreplass i foreningens styre. Dersom et foretak endrer ledelse i løpet av styreperioden, må foretaket frem til neste valg sette inn en konstituert person til styret med tilsvarende beslutningsmyndighet i sitt foretak. Hvis det skjer strukturelle endringer eller fusjoner mellom eksisterende medlemskjer i en styreperiode som medfører at en kjede/foretak blir sittende med mer enn ett styremedlem, skal den gjeldende kjede/foretak kun representere en stemme ved eventuelle avstemminger i styret. Har angjeldende kjedes styremedlem vervet som styreleder/møteleder vil vedkommende kunne ha dobbeltstemme ved stemmelikhet ihht. ordinære bestemmelser i vedtektene.

Styret kan vedta unntak fra denne bestemmelsen.

§ 10 Styrets oppgaver

Forvaltningen av foreningen hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten.

Styret skal:

- i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for foreningens virksomhet,
- holde seg orientert om foreningens økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll,
- besørge at regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll,
- iverksette undersøkelser dersom dette kreves av to eller flere av styremedlemmene,
- føre tilsyn med den daglige ledelse og foreningens virksomhet for øvrig,
- iverksette de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver,
- fastsette retningslinjer for virksomheten, samt
- fastsette instruks for den daglige ledelse.

§11 Styrets møter

Alle møter og forhandlinger ledes av styrelederen eller styrets nestleder ved lederens fravær. Ved stemmelikhet i styret har møtets leder dobbeltstemme. På styremøtene føres protokoll som underskrives av samtlige møtende.

Styret trer sammen når et styremedlem eller daglig leder finner det nødvendig at en eller flere saker styrebehandles.

Styret er beslutningsdyktig når minimum 50 prosent av medlemmene deltar i sakens behandling dersom alle styremedlemmene så langt mulig er gitt anledning til å delta i sakens behandling. Saker avgjøres med vanlig flertall, ved eventuelt stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Vesentlig endring krever to tredjedeler av samtlige styremedlemmer.

§ 12 Daglig ledelse

Foreningens ledelse forestås av daglig leder, som forplikter foreningen.

§ 13 Foreningens midler

Foreningens midler skal være trygt plassert i bank eller annen finansinstitusjon og disponeres av daglig leder etter fullmakt.

§ 14 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan kun skje på ordinær generalforsamling med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 15 Oppløsning

Beslutning om oppløsning av foreningen kan bare treffes av ordinær generalforsamling. Til gyldig beslutning kreves 3/4 av de avgitte stemmer og at minst 3/4 av foreningens medlemmer deltar i avstemningen. Hvis ikke det nødvendige stemmeantall avgis, blir beslutningen gyldig ved å gjentas på ny generalforsamling, ordinær eller ekstraordinær, når beslutningen også der blir vedtatt med $\frac{3}{4}$ av de avgitte stemmer. Den generalforsamlingen som bestemmer foreningens oppløsning, skal også bestemme anvendelsen av dens mulige midler innenfor rammen av realisering av foreningens formål. Midlene skal således ikke deles ut til medlemmene eller benyttes på annen måte som ikke direkte bidrar til å realisere foreningens formål.
