

Vedtægter

Med henblik på at styrke de selvstændige mægleres markedsposition er det besluttet at stifte foreningen DANSKE SELVSTÆNDIGE EJENDOMSMÆGLERE.

§ 1

Foreningens navn er DANSKE SELVSTÆNDIGE EJENDOMSMÆGLERE.

Foreningens hjemmeside er "www.dsemægler.dk" samt "www.dsemaegler.dk"

Betegnelserne "DSE", "DSEmægler" samt et tilhørende logo kan benyttes til beskrivelse/angivelse af foreningen, foreningens medlemmer samt et medlems tilhørsforhold til foreningen, men det er frivilligt, om et medlem selv ønsker at benytte disse betegnelser hhv. logo.

Omvendt er det ikke tilladt for foreningens medlemmer at lade disse betegnelser optræde eller indgå som en del af hoved- eller binavnet på et forretningssted.

§ 2

Foreningens hjemsted er Skælskørvej 25, 4180 Sorø – Sorø Kommune.

§ 3

Det er foreningens formål at styrke medlemmernes merkantile interesser i forbindelse med udøvelse af ejendomsmæglervirksomhed som selvstændige ejendomsmæglere, herunder ved

- at etablere fælles indkøbsfordele
- at etablere fælles IT løsninger
- at etablere markedsføringsmuligheder til individuel brug
- at virke til fremme af den selvstændige mæglers markedsposition

Foreningen kan repræsenteres i udvalg, relevante brancheforeninger og indgå samarbejdsaftaler med relevante aktører i og udenfor branchen.

§4

Foreningens værdigrundlag er følgende:

DANSKE SELVSTÆNDIGE EJENDOMSMÆGLERE står for åbenhed, ordentlighed og høj moral. Medlemmerne er ejendomsmæglere, der gør deres bedste for at yde den højest mulige kvalitet i arbejdet, og som udviser respekt for kunderne samt for hinanden.

§5

Med det formål at styrke foreningen mest muligt i forhold til de øvrige ejere af Boligsiden A/S, er det besluttet at samle medlemmernes aktier i én pulje, på samme måde som de øvrige ejere af Boligsiden A/S har gjort.

I overensstemmelse hermed har en del af foreningens medlemmer overdraget sine aktier i Boligsiden A/S til foreningen.

Foreningen kan vælge at overdrage disse aktier til et selskab, som er 100% ejet af foreningen.

Såfremt bestyrelsen skønner, at det for at varetage foreningens interesser mest muligt er hensigtsmæssigt, kan bestyrelsen tilpligte ethvert fremtidigt medlem til i forbindelse med sin indtræden i foreningen at sælge sine aktier i Boligsiden A/S til foreningen på de vilkår, som er anført i nærværende vedtægter. Købesummen skal svare til den senest opgjorte markedsværdi for aktierne, opgjort af foreningens revisor i forbindelse med årsregnskabets afslutning.

Såfremt foreningen opløses eller lignende, eller bestyrelsen beslutter, at foreningen ikke ønsker at eje aktier i Boligsiden A/S længere, har de medlemmer (men ikke eventuelle tidligere medlemmer), som har solgt aktier til foreningen, forkøbsret til deres aktier, hvor tilbagekøbsværdien fastsættes til kursen i det senest godkendte regnskab.

§ 6

Samarbejdets øverste myndighed er generalforsamlingen og ordinær generalforsamling afholdes hvert år, inden udgangen af marts måned - med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af fremlagt regnskab.
4. Indkomne forslag fra bestyrelse og medlemmer
5. Fremlæggelse og godkendelse af budget med forslag til kontingent for det kommende år.

6. Valg af bestyrelse, der er på valg hvert andet år, men genvalg kan finde sted.
7. Valg af revisor, der er på valg hvert år, men genvalg kan finde sted.
8. Eventuelt

Generalforsamling indkaldes med mindst 2 ugers og højst 6 ugers varsel.
Indkaldelse til generalforsamling sker alene via e-mail til medlemmernes (herunder medlemmets eventuelle tilknyttede filialers/forretningssteders) opgivne mailadresser.

Det påhviler medlemmerne selv at sikre, at foreningen til enhver tid er i besiddelse af medlemmets (herunder medlemmets eventuelle tilknyttede filialers/forretningssteders) korrekte og gyldige mailadresse.

Afgørelser på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, bortset fra vedtægtsændringer og evt. opløsning af foreningen, hvilket kræver mindst 2/3 flertal af de på generalforsamlingen fremmødte.

Hvert medlem har én stemme for hvert forretningssted, dog max 3 stemmer uanset flere forretningssteder.

Ret til at give møde på generalforsamlingen har personer, som er 1) direkte eller indirekte, hel eller delvis indehaver af det pågældende medlem (eller af medlemmets eventuelle tilknyttede filialer/forretningssteder), og/eller 2) direktør i det pågældende medlem (eller i medlemmets eventuelle tilknyttede filialer/forretningssteder).

Ret til at afgive stemme på generalforsamlingen på vegne af et medlem har de på generalforsamlingen tilstedeværende repræsentanter for medlemmet. Hvis der er tale om et medlem med tilknyttede filialer/forretningssteder tilkommer retten til at afgive stemme på vegne af medlemmet de tilstedeværende repræsentanter for medlemmets hovedkontor.

Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Forslag til behandling på generalforsamlingen skal fremsendes pr. post eller via e-mail til formanden, senest 10 hverdage før generalforsamlingens afholdelse.

Senest 1 uge før generalforsamlingen udsendes eventuelle forslag, der skal fremsættes for generalforsamlingen samt andre relevante dokumenter.

Såfremt formanden/bestyrelsen eller mindst 25 medlemmer fremsætter skriftlig begæring herom, skal der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 6 uger efter den modtagne begæring.

Indkaldelse sker som ved den ordinære generalforsamling, vedlagt dagsorden og forslag til behandling.

§ 7

Foreningen ledes af en bestyrelse på 5 – 7 medlemmer valgt af generalforsamlingen. Valgbare til bestyrelsen er personer, som er 1) direkte eller indirekte, hel eller delvis indehaver af en ejendomsmæglervirksomhed, der er medlem af foreningen (herunder af et medlems eventuelle tilknyttede filialer/forretningssteder), og/eller 2) direktør i en ejendomsmæglervirksomhed, der er medlem af foreningen (herunder i et medlems eventuelle tilknyttede filialer/forretningssteder).

Generalforsamlingen kan ligeledes vælge op til 2 suppleanter, der opfylder ovenstående betingelser for valgbarhed, til bestyrelsen. Suppleanter deltager i bestyrelsesmøder, men har ikke stemmeret i bestyrelsen.

Udover de af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer kan bestyrelsen beslutte at vælge et eksternt medlem til at supplere arbejdet i bestyrelsen.

Bestyrelsen konstituerer sig selv på nødvendige poster. Bestyrelsen er ansvarlig for den daglige ledelse og i arbejdet for styrkelsen af den frie ejendomsmæglers markedsposition. Den valgte bestyrelse fastsætter selv sin forretningsorden. Beslutninger i bestyrelsen kræver simpelt flertal og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Bestyrelsen erholder vederlag, som besluttet i det budget, der godkendes på den årlige generalforsamling og får endvidere dækning for direkte dokumenterede porto-, rejse- og tilsvarende omkostninger efter regning.

Udvalgsformænd kan, ved særlig arbejdstunge udvalgsopgaver, erholde honorar.

Til varetagelse af sekretariatsfunktionen, herunder til regnskabsfunktionen, kan bestyrelsen ansætte lønnet hjælp.

Bestyrelsen er bemyndiget til at træffe afgørelser i alle spørgsmål, der ikke efter vedtægterne eller forretningsordenen henhører under en generalforsamling.

§ 8

Ethvert medlem er pligtigt til at yde en indsats i fællesskabets interesse.

Medlemmet er i forbindelse med medlemsskabet forpligtet til skriftligt og uden ophold at underrette foreningens ledelse, såfremt medlemmet får kendskab til ulovligheder af enhver art, tilsidesættelse af politikker mv.

Oplysningsforpligtelsen gælder både i tilfælde af overtrædelser eller beskyldninger herom begået af medlemmet selv samt i tilfælde af overtrædelse begået af andre medlemmer eller ansatte i foreningen.

Der kan nedsættes samarbejdende udvalg til – i medlemmernes interesse – at fremkomme med og skitsere ideer til PR-aktiviteter, herunder brochurer m.v., ligesom der nedsættes udvalg, der fremkommer med ideer til nye tiltag.

Herudover kan der nedsættes udvalg inden for alle øvrige områder, der har til formål at gavne samarbejdets interesser.

Alene bestyrelsesmedlemmer kan, på samarbejdets vegne, forhandle rabatordninger m.v. og afgive udtalelser til pressen m.v.

Det er udelukkende den/de af bestyrelsen udpegede person/er, som har ret til at udtale sig på vegne af foreningen, uanset hvilken sammenhæng der er tale om. Intet medlem må således udtale sig på vegne af foreningen, medmindre vedkommende er udpeget dertil af bestyrelsen.

§ 9

Samarbejdet tegnes af formanden og et medlem af bestyrelsen i forening eller af tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

Formand/kasserer og/eller en ansat i sekretariatet kan efter bestyrelsens beslutning tildeles eneprokura henholdsvis tegningsret, til at tegne foreningen i normale rutinebetalinger for beløb, som vedtaget på ordinær generalforsamling.

Beløb herudover kræver formandens og et bestyrelsesmedlems godkendelse eller godkendelse af tre medlemmer af bestyrelsen.

§ 10

Medlemmer, der optages, betaler et indskud pr. hovedkontor, uanset hvor mange filialer/forretningssteder medlemmet råder over eller har tilknyttet.

Derudover erlægges et årligt kontingent pr. hovedkontor hhv. pr. filial/forretningssted.

Medlemskontingentet er en pligtig pengeydelse. Kontingentet fastsættes på den årlige ordinære generalforsamling og erlægges årligt forud.

Indskuddet fastsættes på den ordinære generalforsamling.

Kontingent fastsættes på den ordinære generalforsamling.

Medlemmerne hæfter personligt for det vedtagne indskud og pligtige ydelser, der betales indtil lovligt og godkendt ophør af medlemskab. Såfremt et medlem er et selskab, der indgår i en koncern el. lignende, hæfter selskabet for indskuddet og øvrige pligtige ydelser på tilsvarende vis som anført.

Foreningens midler anbringes på konto i pengeinstitut. Manglende rettidig betaling af kontingent og evt. gebyrer, kan medføre ekskludering af medlemmet.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Indskud hhv. kontingent forfalder ved indmeldelse hhv. den 31. marts.

§ 11

Foreningens medlemmer er ejendomsmæglervirksomheder, der udelukkende er ejet eller kontrolleret af en eller flere praktiserende ejendomsmæglere, der er registreret i Erhvervsstyrelsens ejendomsmæglerregister og således er lovmæssigt forsikret. For ejendomsmæglervirksomheder, som indgår i et kædesamarbejde (hvorved forstås at virksomhederne drives og markedsføres under samme navn og koncept) tildeles medlemskabet af foreningen til kædesamarbejdets hovedkontor, og de øvrige deltagende ejendomsmæglervirksomheder i det pågældende kædesamarbejde registreres som filialer/forretningssteder (med eller uden selvstændige CVR-numre) under dette hovedkontor. I så fald opfattes hovedkontoret med tilknyttede filialer/forretningssteder samlet som ét medlem af foreningen, der repræsenteres af hovedkontoret. Bestyrelsen skal sikre, at der for hvert medlem, som i medfør af foranstående har et hovedkontor med tilknyttede i filialer/forretningssteder, i foreningens medlemsfortegnelser sker notering af såvel det pågældende medlems hovedkontor som af de til medlemmet knyttede filialer/forretningssteder.

Ingen større sammenslutning kan have majoriserende indflydelse i foreningen.

Ejendomsmæglervirksomheder, der er helt eller delvist ejet eller kontrolleret af et pengeinstitut, kreditforening eller anden finansiell institution, og som ikke drives som en uafhængig og selvstændig ejendomsmæglervirksomhed, kan ikke være medlem af foreningen.

Det er en forudsætning for medlemskab af foreningen, at medlemmet (herunder medlemmets eventuelle tilknyttede filialer/forretningssteder) tillige er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Optagelse i foreningen sker ved fremsendelse af skriftlig ansøgning herom, på særskilt ansøgnings-skema, som bestyrelsen behandler.

Ansøgeren vil straks efter godkendelse fra bestyrelsen modtage meddelelse herom. Medlemskabet er herefter gældende, når indskud og kontingent er betalt.

§ 12

Samarbejdets medlemmer kan til enhver tid udmelde sig med 12 måneders skriftligt varsel.

Såfremt et medlem (herunder en eventuel filial/forretningssted tilknyttet medlemmet)

ekskluderes af Dansk Ejendomsmæglerforening kan bestyrelsen træffe en inappellabel beslutning om, at medlemmet tillige ekskluderes af DANSKE SELVSTÆNDIGE EJENDOMSMÆGLERE. En sådan bestyrelsesbeslutning skal træffes med 2/3 flertal.

Bestyrelsen har tillige mulighed for at ekskludere et medlem, hvis medlemmets (herunder medlemmets eventuelle tilknyttede filialers/forretningssteders) ejer-/tilhørsforhold ændres på en sådan måde, at medlemmet (herunder filialen/forretningsstedet) bliver helt eller delvist ejet eller kontrolleret af et pengeinstitut, kreditforening eller anden finansiel institution, og ikke drives som en uafhængig og selvstændig ejendomsmæglervirksomhed. En sådan bestyrelsesbeslutning er inappellabel og skal træffes med 2/3 flertal.

Bestyrelsen i Danske Selvstændige Ejendomsmæglere har tillige mulighed for at ekskludere et medlem, der efter bestyrelsens opfattelse ikke lever op til værdigrundlaget. En sådan bestyrelsesbeslutning er inappellabel og skal træffes med 2/3 flertal.

Når et medlems medlemskab af foreningen ophører, uanset årsag, gælder,

- **at** såfremt en indehaver eller direktør i medlemmet (eller i medlemmets eventuelle tilknyttede filialer/forretningssteder) besidder en bestyrelses- eller udvalgspost i foreningen, skal den pågældende træde tilbage fra denne post,
- **at** der ikke sker refusion af indskud eller kontingent,
- **at** et udtrædende medlem er pligtig at betale kontingent indtil godkendt fratrædelsestidspunkt,
- **at** et udtrædende medlem ikke har krav på andel af samarbejdets evt. formue, og
- **at** et udtrædende medlem ikke har krav på at generhverve de af medlemmet til foreningen overdragne aktier i Boligsiden.dk A/S.

§ 13

Foreningen kan opløses, såfremt der er mindst 2/3 flertal herfor på to på hinanden følgende generalforsamlinger afholdt med mindst 1 og højst 2 måneders mellemrum. Såfremt opløsningen af foreningen vedtages, beslutter generalforsamlingen til hvilket formål foreningens evt. formue skal anvendes.

-0-0-0-0-0-0-0-

Disse vedtægter er vedtaget på den ordinære generalforsamling den 18. marts 2010. Ændret den 24.03.2011. Ændret den 13.03.2014. Ændret den 17.03.2016. Ændret den 22. marts 2018. Ændret den 21. marts 2019. Ændret den 24. september 2020.