**MØNSTERVEDTEKTER
FOR
LOKALFORENINGER
TILKNYTTET
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND**

*(sist endret på landsmøte i NEF 26. mai 2016)*

***§ 1. Navn***

Foreningens navn er \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eiendomsmeglerforening.

***§ 2. Formål***

Foreningens formål er å ivareta medlemmenes etiske og faglige interesser, samt økonomiske rammebetingelser. Foreningen skal søke å fremme samhold og gode kollegiale forhold mellom medlemmene.

***§ 3. Medlemmer***

Som medlemmer kan opptas:

* Personer med eiendomsmeglerbrev og/eller bestått godkjent eiendomsmeglereksamen
* Personer som etter forskrift om overgangsregler § 5 er gitt tillatelse til å være ansvarlig megler
* Jurister med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler etter lov om eiendomsmegling § 4-3, jurister som arbeider som eiendomsmeglerfullmektig samt jurister som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling
* Advokater som har rett til å drive med eiendomsmegling samt advokater som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling

Medlemsgrupper:

I Medlemmer som er fagansvarlige og/eller daglig ledere i et meglerforetak, eller meglerforetaks avdelingskontor, samt medinnehavere i meglerforetak.
Medlemmer som er eier/medeier eller ansatt i firma/kjede som driver i eiendomsmeglingsbransjen.

II a) Medlemmer som er ansatt i foretak der fagansvarlig og/eller daglig ledere fyller vilkårene under I.

 b) Medlemmer som er ansatt i foretak hvor fagansvarlig og/eller daglig leder ikke er medlem av NEF.

 c) Andre yrkesaktive medlemmer.

III Medlemmer som på grunn av alder, sykdom eller andre grunner ikke er yrkesaktive.

IV Æresmedlemmer:

Personer som i henhold til styrevedtak i Norges Eiendomsmeglerforbund har fått denne utmerkelse, jfr NEFs lover § 15 tredje ledd.

***§ 4. Søknad om medlemskap***

Ved opptak av medlemmer følges den fremgangsmåte som er angitt i NEF's lover § 5.

En forutsetning for medlemskap i lokalforeningen er at vedkommende søker blir godkjent som medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund. Denne bestemmelsen gjelder ikke obligatorisk for æresmedlemmer.

Medlemskapet fornyes automatisk om ikke utmeldelse har skjedd innen årets utgang.

Medlemsfortegnelse skal alltid foreligge i foreningens sekretariat.

Medlemmene er automatisk medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor med de rettigheter og forpliktelser dette medfører. Dette gjelder dog ikke utenlandske æresmedlemmer som går inn under denne § 3, III, idet Servicekontorets vedtekter har egne bestemmelser for disse.

***§ 5. Kontingent***

Kontingent fastsettes av årsmøtet i lokalforeningen.

Dersom et medlem ikke har betalt kontingent innen 3 måneder etter forfall, opphører vedkommendes medlemskap i lokalforeningen. Lokalforeningen har allikevel krav på full årskontingent.

Ved betaling av kontingent etter forfall påløper det vanlig morarente.

Lokalforeningens styre kan dispensere fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det.

Dersom et medlem blir strøket i NEFs medlemsregister, opphører også automatisk medlemskapet i lokalforeningen.

***§ 6. Utmelding***

Utmelding skjer skriftlig til styret/sekretariatet i NEF 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 foreningen. Eksklusjon kan innankes for årsmøtet. Vedtak om suspensjon eller eksklusjon av medlem må bringes inn for NEFs styre for endelig avgjørelse. Medlemmet har intet krav på noen del av foreningens mulige formue når medlemskapet opphører.

***§ 7. Lokalforeningens virkeområde***

Foreningen avgjør utelukkende saker med lokal tilknytning, idet alle henvendelser til Departementer, Stortinget og andre myndigheter skal skje gjennom NEF. Foreningen er pliktig til på forbundsstyrets forlangende å gi protokollutskrift vedrørende saker som medlem av foreningen bringer inn for NEFs styre.

***§ 8. Årsmøtet***

Årsmøtet som er foreningens høyeste myndighet, avholdes minst hvert annet år innen utgangen av februar de årene det er landsmøte i Norges Eiendomsmeglerforbund.

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

I innkallingen, som skjer pr. brev med minst 14 dagers varsel, gis opplysninger om hva der skal behandles.

På ordinært årsmøte behandles følgende saker:

1. Årsberetning.

2. Regnskap i revidert stand.

3. Fastsettelse av kontingent.

4. Anmeldte forslag eller saker fremlagt ved styret.

5. I årene med Landsmøte i NEF, lokalforeningens forslag på kandidater til tillitsverv i NEF.

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 lovene.

***§ 9. Stemmerett på årsmøte***

På årsmøte har de fremmøtte medlemmer alle 1 stemme.

***§ 10. Tillitsmenn***

Styret består av ....- medlemmer.

Medlemmer under kategori III kan ikke velges til styret. Valgene foregår skriftlig, dersom noen krever det.

For foreninger med årsmøte hvert år: Årsmøtet velger leder og nestleder for 1 år av gangen. De øvrige styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

For foreninger med årsmøte hvert annet år: Alle valg skjer for en periode av 2 år.

Særskilt valg foregår på:

a) Leder

b) Nestleder

c) Studieleder

d) Sekretær og kasserer, hvis ikke lønnet sekretær ansettes.

e) ...... styremedlemmer

f) ...... varamedlemmer til styret

g) Representanter til NEFs landsmøte og til landsmøte for NEFs Servicekontor, samt varamedlemmer, i henhold til gjeldende lover og vedtekter for Norges Eiendomsmeglerforbund.

h) 2 revisorer med 1 varamedlem

i) Valgkomité på ......medlemmer

Årsmøtet kan gi fullmakt til styret å foreta valg som nevnt i fjerde ledd bokstav g. Dersom årsmøtet gir styret slik fullmakt, skal navnene på delegater og vararepresentanter være meddelt forbundet senest 14 dager før avholdelse av NEFs landsmøte. Ved stemmelikhet ved valg under årsmøtet trekkes lodd.

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

***§ 11. Styrets oppgaver***

Styret har følgende oppgaver:

1. Påse lovene overholdt og årsmøtebeslutningene gjennomført, samt ivareta foreningens interesser.

2. Påse at regnskapet blir forsvarlig ført. Regnskapet avsluttes den 31. desember.

3. Sammenkalle årsmøter og medlemsmøter.

4. Representere foreningen utad.

5. 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.

6. Gjennom samarbeid med NEF sørge for at medlemmer og ansatte får tilbud om relevante kurs (etter- og videreutdanning).

7. Oppnevne komiteer og utvalg.

Foreningens leder leder alle møter og forhandlinger. Ved stemmelikhet i styret har lederen dobbelt stemme.

På styremøtene føres protokoll som underskrives av samtlige møtende.

***§ 12. Daglig ledelse***

Foreningens daglige ledelse forestås av lederen og sekretæren som sammen forplikter foreningen.

Innen styret kan nedsettes et arbeidsutvalg.

Styret sammentrer når lederen eller minst.....styremedlemmer finner det nødvendig.

Styret er beslutningsdyktig når.... medlemmer er tilstede.

Alle saker avgjøres ved vanlig flertall.

***§ 13. Foreningens midler***

Foreningens midler skal innestå i bank eller annen finansinstitusjon og disponeres av sekretær eller kasserer etter fullmakt.

***§ 14. Lovendringer***

Lovendringer kan kun skje på ordinært årsmøte og da med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Lovendringer skal godkjennes av forbundets styre eller årsmøte, jfr. NEFs lover § 8.

***§ 15. Oppløsning***

For vedtak om oppløsning av foreningen, som kun kan fattes i ordinært årsmøte kreves 3/4 flertall av de avgitte stemmer. Vedtaket må endelig godkjennes av NEFs styre. Hvis foreningen oppløses, tilfaller foreningens formue Norges Eiendomsmeglerforbund.

***§ 16. Gyldighet***

Disse lover gjelder fra .................