



EJENDOM
DANMARK

VEDTÆGTER



**EJENDOM
DANMARK**

Stiftet den 23. maj 1860

Udgives af:
EjendomDanmark, 33 12 03 30,
info@ejd.dk, ejd.dk

Forsidefoto: iStock_eyewawe

Indhold

I	Navn, hjemsted og formål	4
II	Medlemskab	5
III	Tilknyttede medlemmer	8
IV	Fælles bestemmelser om medlemskab og kontingent	8
V	Hovedbestyrelse og forretningsudvalg	10
VI	Generalforsamling	15
VII	Formue, regnskabsaflæggelse og revision	18
VIII	Opløsning	19
IX	Ikrafttrædelse	19
	Kontingentregulativ	20



I Navn, hjemsted og formål

§ 1

- Stk. 1.* Foreningens navn er EjendomDanmark. Foreningens navn forkortes ED. Foreningens binavne er Ejendomsforeningen Danmark, Københavns Grundejerforening, Udlejerforeningen Danmark og Ejerlejlighedernes Landsorganisation.
- Stk. 2.* Foreningens hjemsted er Københavns Kommune. Københavns Byret er rette værneting for alle medlemmer i ethvert forhold til foreningen uden hensyn til bopæl eller opholdssted.

§ 2

Foreningen består af foreningens medlemmer, der udøver deres indflydelse på generalforsamlingen. Foreningens medlemmer udgøres af fysiske og juridiske personer, som ejer og/eller udlejer fast ejendom, samt fysiske og juridiske personer, som administrerer fast ejendom.

§ 3

- Stk. 1.* Foreningens formål er at samle fysiske og juridiske personer, der ejer, udlejer og/eller administrerer fast ejendom.
- Stk. 2.*
- a.** at varetage medlemmernes fælles interesser over for regering og folketing samt statslige og kommunale myndigheder
 - b.** at varetage medlemmernes branchemæssige og politiske interesser, herunder at virke for, at udlejning af fast ejendom kan ske på markedsøkonomiske vilkår under respekt for lejernes rimelige rettigheder
 - c.** at højne den almindelige respekt om ejendomsadministration som et selvstændigt professionelt erhverv
 - d.** at repræsentere medlemmernes fælles interesser ved besættelse af pladser i kommissioner, boligretter, nævn og udvalg
 - e.** at fungere som medlemmernes fælles talerør over for det offentlige og befolkningen
 - f.** at samarbejde med andre foreninger og organisationer til fremme af foreningens formål
 - g.** at varetage medlemmernes fælles interesser vedrørende love

med interesse for medlemmerne, herunder lejelovgivning, skattelovgivning, byggelovgivning og lignende

h. at afgive udtalelser til brug for domstole og offentlige myndigheder

i. at virke til den faglige udvikling af medlemmerne og deres ansatte ved undervisnings-, informations- og rådgivningsvirksomhed, ved udgivelse af medlemsblade og nyhedsbreve, afholdelse af kurser, konferencer og medlemsmøder mv.

j. at drive virksomhed, der efter hovedbestyrelsens skøn er i medlemmernes fælles interesse.

- Stk. 3.* De i stk. 2 nævnte fælles interesser kan varetages af foreningen som helhed eller af enten hovedbestyrelsen, forretningsudvalget eller direktionen.
- Stk. 4.* Foreningen kan være kapitalejer eller på anden måde være repræsenteret i selskaber, hvis primære formål er virksomhed, der fremmer foreningens formål.
- Stk. 5.* Foreningens forretningsudvalg kan beslutte, at foreningen varetager sekretariatsfunktionerne for andre selvstændige foreninger med tilknytning til ejendomsbranchen.
- Forretningsudvalget indgår de herfor nødvendige aftaler med sådanne selvstændige foreninger, herunder om vederlag for og omfanget af varetagelsen af sekretariatsfunktionen.
- Stk. 6.* Foreningen er ikke tilknyttet noget politisk parti.



II Medlemsskab

§ 4

- Stk. 1.* Som medlemmer af EjendomDanmark kan optages enhver fysisk eller juridisk person, som ejer og/eller udlejer fast ejendom. Denne form for medlemskab betegnes som direkte medlemskab.
- Stk. 2.* Som medlem kan endvidere optages enhver fysisk eller juridisk person, der udøver professionel ejendomsadministration, og som

ansøger om optagelse. Denne form for medlemskab betegnes ligeledes som direkte medlemskab.

- Stk. 3.* En grundejerforening kan forpligte sig til at indmelde alle sine medlemmer i EjendomDanmark. Denne form for medlemskab betegnes som kollektivt direkte medlemskab.
- Stk. 4.* En lokal grundejerforening eller ejerforening kan optages som medlem af EjendomDanmark. Denne form for medlemskab betegnes som et foreningsmedlemskab.
- Stk. 5.* Ved ansøgning om optagelse efter stk. 2 skal ansøger oplyse:
- navn på ansøger
 - ansøgers juridiske konstruktion
 - ansøgers fuldstændige adresse, telefonnummer, hjemmeside og mailadresse
 - ansøgers CVR-nr.
 - oplysning om, at ansøger har tegnet kriminalitets- og ansvarsforsikring, der som minimum giver en dækning, der svarer til den af EjendomDanmark kollektivt tegnede forsikring
 - ansøgers årlige omsætning inden for ejendomsadministration
 - øvrige oplysninger som forretningsudvalget måtte finde relevante
- Stk. 6.* Ansøgere efter stk. 2 skal ved optagelse afgive ledelseserklæring om, at alle midler, der ikke tilhører ansøger, skal holdes adskilt fra ansøgers egne midler, samt at ansøger er forpligtet til at etablere og opretholde fornødne forretningsgange og bogføringsrutiner til sikring heraf.
- Stk. 7.* Ansøgere efter stk. 2 skal ved optagelse endvidere afgive erklæring om, at ansøger har læst foreningens etiske normer for ejendomsadministration samt foreningens vedtægter og forpligter sig til at overholde disse samt foreningens øvrige retningslinjer.
- Stk. 8.* En ansøger kan nægtes optaget som medlem i EjendomDanmark, hvis den pågældende inden optagelsen har udvist en adfærd, der er i strid med de etiske normer, som EjendomDanmarks hovedbestyrelse har fastsat, eller på anden måde har modarbejdet foreningens målsætninger og interesser.

§5

- Stk. 1.* Medlemmer med direkte medlemskab eller kollektivt direkte

medlemskab har ret til at gøre brug af alle foreningens medlemstilbud.

- Stk. 2.* Hovedbestyrelsen beslutter, i hvilket omfang medlemmer af lokale grundejerforeninger med foreningsmedlemskab kan gøre brug af foreningens medlemstilbud samt fastsætter nærmere vilkår herfor.

§6

- Stk. 1.* Medlemmer, som er juridiske personer, skal angive en kontaktperson, der samtidig er berettiget til at udøve medlemsrettighederne. En ejendomsadministrator kan uden særskilt fuldmagt fungere som kontaktperson til foreningen og udøve medlemsrettighederne for en ejer, medmindre den pågældende ejer tilkendegiver selv at ville udøve medlemsrettighederne.
- Stk. 2.* Medlemmer, som tidligere har ejet og eller udlejet fast ejendom, kan overgå til passivt medlemskab.
- Stk. 3.* Ændringer i et medlems ejerskab af fast ejendom skal på opfordring oplyses til foreningen.

§7

Optagelse af ansøgere efter § 4, stk. 2, der administrerer ejendomme for andre, er betinget af, at ansøgeren dokumenterer tegnet professionel kriminalitets- og ansvarsforsikring, der som minimum giver et dækningsomfang, der svarer til den af EjendomDanmark kollektivt tegnede forsikring. Advokaters ansvarsforsikring og medlemskab af erstatningsfond anses for at opfylde kravet til dækningsomfang.

§8

Medlemmer efter § 4, stk. 2, der administrerer ejendomme for andre, er forpligtet til hvert år inden udgangen af april måned at afgive og indsende en ledelseserklæring underskrevet af de for medlemmet tegningsberettigede. Det skal af ledelseserklæringen fremgå, at medlemmet fortsat har den krævede kriminalitets- og ansvarsforsikring, at medlemmet fortsat har kontoadskillelsen, at medlemmet opfylder, synliggør og gør medarbejderne opmærksomme på de etiske normer i det daglige arbejde hos medlemmet, samt at medlemmet bekræfter, at medarbejderne hos medlemmet som minimum er efteruddannet svarende til de krav til efteruddannelse, der stilles i de etiske normer for ejendomsadministration.

§ 9

- Stk. 1.* Forretningsudvalget kan ekskludere et medlem af foreningen,

hvis den pågældende har handlet i strid med de etiske normer for ejendomsadministration, som EjendomDanmarks hovedbestyrelse har fastsat, er i restance med kontingentbetalingen, jf. § 13, stk. 3, eller på anden måde groft har modarbejdet foreningens målsætninger og interesser. Forretningsudvalget kan endvidere ekskludere et medlem efter § 4, stk. 2, hvis den pågældende ikke har indgivet den årlige ledelseserklæring, jf. § 8, hvis medlemmet er i restance, hvis medlemmet er gået konkurs eller på anden måde er ophørt med at administrere ejendomme.

Stk. 2. Når betingelserne for eksklusion er opfyldt, kan forretningsudvalget i stedet beslutte at give det pågældende medlem en advarsel eller en irettesættelse inden iværksættelse af eksklusion.

Stk. 3. Det pågældende medlem kan kræve forretningsudvalgets beslutning om eksklusion efter stk. 1 indbragt for generalforsamlingen. Forretningsudvalget afgør, om eksklusion skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling eller på førstkommande ordinære generalforsamling. Eksklusionen kan ikke indbringes for domstolene, bortset fra spørgsmålet om, hvorvidt den foreskrevne fremgangsmåde er iagttaget.



III Tilknyttede medlemmer

§ 10

Stk. 1. Foruden ejere og administratorer af fast ejendom kan der efter forretningsudvalgets godkendelse optages tilknyttede medlemmer af foreningen.

Stk. 2. Tilknyttede medlemmer kan deltage i foreningens generalforsamling dog uden stemmeret.

Stk. 3. Hovedbestyrelsen beslutter, i hvilket omfang tilknyttede medlemmer kan gøre brug af foreningens medlemstilbud samt fastsætter nærmere vilkår herfor.



IV Fælles bestemmelser om medlemsskab og kontingent

§ 11

Stk. 1. Generalforsamlingen fastsætter på den ordinære general-

forsamling medlemmernes kontingent for det kommende regnskabsår.

Stk. 2. For medlemmer med direkte medlemskab fastsættes kontingentet ud fra medlemmernes omsætning i henhold til medlemmets senest aflagte årsrapport. Forretningsudvalget kan fastsætte et regulativ omkring beregning af kontingenter, der i givet fald skal godkendes af generalforsamlingen.

Stk. 3. For medlemmer med kollektivt direkte medlemskab ydes en rabat i forhold til de satser, der gælder for direkte medlemskab.

Stk. 4. Kontingentet for et foreningsmedlemskab udgør et fast beløb pr. tilmeldt medlem, jf. kontingentregulativet.

Stk. 5. Kontingentet for tilknyttede medlemmer og passive medlemmer fastsættes af generalforsamlingen som et fast årligt beløb.

§ 12

Stk. 1. Ansøgning om optagelse i foreningen sker på en særlig blanket med de nødvendige oplysninger til brug for opgørelse af kontingentbetalingen.

Stk. 2. Ansøgningen behandles af direktionen baseret på generelle kriterier fastsat af forretningsudvalget, der offentliggøres på foreningens hjemmeside, medmindre direktionen konkret finder behov for at involvere forretningsudvalget i behandlingen. Ved behandlingen af ansøgningen skal især påses, om ansøgeren kan forventes at udøve en virksomhed, der er forenelig med de etiske normer for ejendomsadministration, som EjendomDanmarks hovedbestyrelse har fastsat.

Stk. 3. Enhver, der optages som medlem, modtager skriftlig meddelelse herom og får samtidig tilsendt et eksemplar af foreningens vedtægter og etiske normer for ejendomsadministration.

Stk. 4. En ansøger, der har fået afslag på en ansøgning om medlemskab, kan kræve beslutningen om afslag indbragt for generalforsamlingen. Forretningsudvalget afgør, om afslaget skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling eller på førstkommande ordinære generalforsamling. Afgørelsen om afslag kan ikke indbringes for domstolene.

§ 13

- Stk. 1. Udmeldelse kan ske skriftligt med mindst 3 måneders varsel til udgangen af et kalenderår.
- Stk. 2. Ophør af medlemskab giver ikke et medlem ret til at få kontingentet tilbagebetalt eller at få udbetalt en andel af foreningens formue.
- Stk. 3. Et medlem, som ikke svarer sine økonomiske forpligtelser over for foreningen, kan ekskluderes af foreningen; dog skal der forinden gives vedkommende meddelelse herom med 1 måneds varsel.

V Hovedbestyrelse og forretningsudvalg

§ 14

- Stk. 1. EjendomDanmark ledes af en hovedbestyrelse, et forretningsudvalg og en direktion.
- Stk. 2. Forretningsudvalget ansætter direktionen. Direktionen ansætter og leder et sekretariat, der bistår direktionen samt i relevant omfang forretningsudvalget og hovedbestyrelsen med ledelsen af foreningen.

§ 15

- Stk. 1. Hovedbestyrelsen består af 25-35 bestyrelsesmedlemmer, der vælges af generalforsamlingen, idet generalforsamlingen ved valget af medlemmer skal tilstræbe en diversitet, som er repræsentativ for medlemskredsen. Personer, der er fyldt 75 år, kan dog ikke vælges.
- Stk. 2. Hovedbestyrelsen og forretningsudvalget indstiller kandidater til valg, men kandidater til hovedbestyrelsen kan også opstilles ved at meddele den pågældendes kandidatur til direktionen senest 2 uger før generalforsamlingen. Senest 1 uge før generalforsamlingen sendes der en oversigt over samtlige de opstillede kandidater til foreningens medlemmer.
- Stk. 3. Hovedbestyrelsen og forretningsudvalget skal i deres indstillinger til hovedbestyrelsen tilstræbe, at generalforsamlingen får god mulighed for at sammensætte en hovedbestyrelse, der er repræsentativ.

- Stk. 4. Valgbar til hovedbestyrelsen er personer:
- der er indstillet af lokale grundejerforeninger og ejerforeninger eller sammenslutninger af grundejerforeninger og sammenslutninger af ejerforeninger
 - der ved ejerskab eller ansættelse er knyttet til direkte og kollektivt direkte medlemmer af foreningen, idet det dog for personer, der er knyttet til juridiske personer, der er medlem af foreningen, er et krav, at de pågældende har en position i medlemmet, der indebærer, at den pågældende er ansvarlig for virksomhedens ejendomsaktiviteter.

§ 16

- Stk. 1. Hovedbestyrelsen har til opgave at fastsætte retningen for den overordnede udvikling af foreningen. Hovedbestyrelsen er herunder ansvarlig for:
- Fastlæggelse af foreningens overordnede strategiske målsætninger.
 - Valg af forretningsudvalg.
- Stk. 2. Hovedbestyrelsens bestyrelsesledelse udgøres af bestyrelseslederen og vicebestyrelseslederen for forretningsudvalget.
- Stk. 3. Hovedbestyrelsen mødes to gange om året eller hyppigere, hvis bestyrelseslederen eller i dennes forfald vicebestyrelseslederen finder det fornødent, eller hvis mindst halvdelen af hovedbestyrelsens medlemmer forlanger det.

§ 17

- Stk. 1. Hovedbestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. Halvdelen af bestyrelsens medlemmer afgår hvert år. Har mere end halvdelen af hovedbestyrelsen fungeret lige længe, vælges et antal personer svarende til halvdelen af hovedbestyrelsens medlemmer for 2 år, mens de øvrige personer vælges for et år. De nyvalgte medlemmer af hovedbestyrelsen tiltræder umiddelbart efter generalforsamlingens afslutning.
- Stk. 2. Genvalg til hovedbestyrelsen kan finde sted.
- Stk. 3. Såfremt et medlem af hovedbestyrelsen ikke længere opfylder valgbarhedsbetingelserne, skal den pågældende udtræde af hovedbestyrelsen.

Stk. 4. Ansatte hos medlemmer af foreningen, der vælges til hovedbestyrelsen, skal udtræde af denne, såfremt den pågældendes ansættelsesforhold hos medlemmet ophører. Tilsvarende gælder virksomhedsejere, der i valgperioden afhænder deres medlemsvirksomhed. Et medlem kan dog bevare sin valgbarhed, hvis den pågældende over for hovedbestyrelsens bestyrelsesledelse godtgør, at den pågældende inden for en kortere periode på ny opfylder kriteriet for at være valgbar. Bestyrelsesledelsen kan i så fald give medlemmet af hovedbestyrelsen 3 måneder til atter at opfylde kriteriet for at være valgbar. Hvis medlemmet efter de 3 måneder ikke atter opfylder kriteriet for at være valgbar, skal den pågældende straks udtræde af hovedbestyrelsen, medmindre hovedbestyrelsen konkret meddeler dispensation i medfør § 17, stk. 5.

Stk. 5. Hovedbestyrelsen kan i særlige situationer, hvor den skønner, at et medlems udtræden er absolut uhensigtsmæssigt for foreningens virke, dispensere fra § 17, stk. 4, således at det pågældende medlem i stedet for kan vente med at fratræde til førstkomende ordinære generalforsamling.

Stk. 6. I tilfælde af at et medlem af hovedbestyrelsen udtræder af hovedbestyrelsen i valgperioden, træffer forretningsudvalget umiddelbart derefter beslutning om, hvorvidt pladsen skal være vakant frem til førstkomende generalforsamling, eller om der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling. Hovedbestyrelsen kan i et sådant tilfælde også vælge at supplere sig selv med et midlertidigt medlem frem til næste generalforsamling.

§ 18

Stk. 1. Hovedbestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af hovedbestyrelsesmedlemmerne, inklusive bestyrelseslederen eller vicebestyrelseslederen, er repræsenteret fysisk, digitalt eller ved fuldmagt. Møderne i hovedbestyrelsen kan efter bestyrelseslederens beslutning afholdes fysisk, skriftligt eller elektronisk, idet et møde kun kan afholdes skriftligt, hvis emnerne på mødet er egnet til skriftlig behandling.

Stk. 2. På hovedbestyrelsens møder træffes beslutninger ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør bestyrelseslederens – i dennes fravær vicebestyrelseslederens – stemme udslaget.

Stk. 3. Over hovedbestyrelsesmøderne føres en protokol, der

underskrives af de i mødet deltagende bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 4. Hovedbestyrelsen kan nedsætte udvalg, hvis beslutninger skal forelægges hovedbestyrelsen til godkendelse for at være bindende for foreningen.

§ 19

Stk. 1. Forretningsudvalget består af 5-7 medlemmer, der vælges af og blandt hovedbestyrelsens medlemmer.

Stk. 2. Hovedbestyrelsen skal i videst muligt omfang sikre en balanceret sammensætning af forretningsudvalget baseret på kvalifikationer, geografi, medlemstype, køn, alder etc.

Stk. 3. Forretningsudvalget konstitueres med bestyrelsesleder og vicebestyrelsesleder, der sammen udgør bestyrelsesledelsen for forretningsudvalget og hovedbestyrelsen. Bestyrelseslederen og vicebestyrelseslederen udgør tillige bestyrelsesledelsen for EjendomDanmark.

§ 20

Stk. 1. Forretningsudvalget er ansvarlig for den overordnede og strategiske ledelse af foreningen. Forretningsudvalget er herunder ansvarlig for:

- Fastlæggelse af foreningens strategi ud fra de af hovedbestyrelsen fastsatte strategiske målsætninger
- Opfølgning og rapportering på foreningens økonomi, herunder udarbejdelse af forslag til budget
- Aflæggelse og underskrift af årsrapport til generalforsamlingens godkendelse
- Godkendelse af nye medlemmer samt eksklusioner og andre sanktioner i medfør af foreningens til enhver tid gældende etiske normer
- Godkendelse af EjendomDanmarks tilknytning til eller medlemskab af andre organisationer, netværk mv.
- Behandling af og afgørelse i sager efter EjendomDanmarks etiske normer
- Indstilling af nye hovedbestyrelsesmedlemmer og revisor
- Oprettelse af ad-hoc udvalg og faglige netværk
- Etablering og vedligeholdelse af et netværksarrangement med særlig indbydelse. Forretningsudvalget træffer beslutning om medlemmers ind- og udtræden af dette netværk

- Indstilling af forslag til godkendelse i hovedbestyrelsen
- Direktionens forhold, herunder tilsyn, ansættelse og afskedigelse
- Fastlæggelse af serviceniveauet for EjendomDanmarks medlemmer
- Overvågning af den politiske situation med henblik på varetagelse af medlemmernes branchemæssige og politiske interesser, herunder i relation til foreningens virke for, at udlejning af fast ejendom kan ske på markedsøkonomiske vilkår under respekt for lejernes rimelige rettigheder samt at højne den almindelige respekt om ejendomsadministration som et selvstændigt professionelt erhverv
- Principielle forhold, herunder godkendelse af hvidbog
- Fastlæggelse af politikker og principper for formueforvaltning
- Fastlæggelse af kontingenter (satser), jf. § 11
- Fastlæggelse af værditilbud til foreningens medlemmer.

Stk. 2. Forretningsudvalget mødes fire gange om året eller hyppigere, hvis bestyrelseslederen eller i dennes forfald vicebestyrelseslederen finder det fornødent, eller hvis mindst halvdelen af forretningsudvalgets medlemmer forlanger det.

§ 21

Stk. 1. Forretningsudvalgets medlemmer vælges for 1 år ad gangen.

Stk. 2. Genvalg til forretningsudvalget kan finde sted.

Stk. 3. Såfremt et medlem af forretningsudvalget udtræder af hovedbestyrelse, udtræder den pågældende samtidig af forretningsudvalget.

Stk. 4. I tilfælde af at et medlem af forretningsudvalget udtræder af forretningsudvalget i valgperioden, træffes snarest mulig beslutning om valg af nyt medlem til forretningsudvalget.

§ 22

Stk. 1. Forretningsudvalget er beslutningsdygtigt, når mindst halvdelen af forretningsudvalgets medlemmer, inklusive bestyrelseslederen eller vicebestyrelseslederen, er repræsenteret fysisk, digitalt eller ved fuldmagt. Møderne i forretningsudvalget kan efter bestyrelseslederens beslutning afholdes fysisk, skriftligt eller elektronisk, idet et møde kun kan afholdes skriftligt, hvis emnerne på mødet er egnet til skriftlig behandling.

Stk. 2. I forretningsudvalget træffes beslutninger ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør bestyrelseslederens – i dennes fravær vicebestyrelseslederens – stemme udslaget.

Stk. 3. Over møderne i forretningsudvalget føres en protokol, der underskrives af de i mødet deltagende medlemmer af forretningsudvalget.

§ 23

Stk. 1. Forretningsudvalget kan nedsætte udvalg med en fast funktionsperiode, der sikrer, at udvalgsarbejdet løbende evalueres af forretningsudvalget.

Stk. 2. Forretningsudvalget kan konkret delegere kompetence til udvalgene, der i øvrigt bistår EjendomDanmark i brancherelevante forhold, herunder høringer, brancherelevant implementering af ny lovgivning og praksis mv.

Stk. 3. EjendomDanmarks sekretariat bistår udvalg nedsat af forretningsudvalget med mødeforberedelse, mødeafvikling mv.

Stk. 4. Forretningsudvalget skal evaluere alle nedsatte udvalg mindst én gang årligt.



VI Generalforsamling

§ 24

Generalforsamlingen er inden for de i vedtægterne fastsatte bestemmelser den øverste myndighed i foreningens anliggender. Alene generalforsamlingen kan vedtage, ændre eller ophæve foreningens vedtægter.

§ 25

Stk. 1. Den ordinære generalforsamling afholdes årligt inden udgangen af april måned.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter generalforsamlingens, hovedbestyrelsens eller forretningsudvalgets beslutning, eller når medlemmer, der mindst repræsenterer 300 stemmer, kræver det skriftligt over for foreningens bestyrelsesleder. De pågældende medlemmer skal samtidig skriftligt angive,

hvad der ønskes behandlet på den ekstraordinære generalforsamling, samt hvilke forslag der ønskes sat under afstemning.

- Stk. 3.* Forretningsudvalget kan, når det anser det for hensigtsmæssigt, bestemme, at generalforsamlingen udelukkende skal foregå elektronisk (fuldstændig elektronisk generalforsamling). Forretningsudvalget kan endvidere tilbyde medlemmerne at deltage elektronisk på generalforsamlinger, der i øvrigt gennemføres ved fysisk fremmøde (delvis elektronisk generalforsamling). Medlemmerne kan derved elektronisk deltage i, ytre sig samt stemme på generalforsamlingen. Nærmere oplysninger vedrørende tilmelding og procedurer for deltagelse i en fuldstændig eller delvis elektronisk generalforsamling skal fremgå af foreningens hjemmeside og af indkaldelsen til generalforsamlingen.
- Stk. 4.* Et medlem kan deltage i en generalforsamling via fuldmagt til enten et andet medlem eller hovedbestyrelsen. Fuldmagter skal afgives inden generalforsamlingen og på en af forretningsudvalget autoriseret fuldmagtsblanket, der fremgår af indkaldelsen.

§ 26

- Stk. 1.* Generalforsamlingen indkaldes af forretningsudvalget med mindst to ugers varsling ved bekendtgørelse i medlemsbladet eller ved skriftlig meddelelse til de enkelte medlemmer. Indkaldelse ved elektronisk kommunikation, herunder ved fremsendelse af e-mail, sidestilles med skriftlig meddelelse.
- Stk. 2.* Indkaldelsen skal indeholde en dagsorden samt en kort angivelse af de spørgsmål, som kommer til behandling. Indgivne forslag samt årsrapport, der skal forelægges generalforsamlingen, skal henlægges på foreningens kontor til eftersyn mindst 8 hverdage før generalforsamlingen.

§ 27

- Stk. 1.* Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal indeholde følgende punkter:
- Valg af dirigent
 - Bestyrelseslederens beretning
 - Årsrapport for det forløbne år
 - Budget for indeværende år
 - Kontingent for det kommende år

- Indkomne forslag
- Valg af bestyrelsesmedlemmer til hovedbestyrelsen
- Valg af revisor
- Eventuelt

- Stk. 2.* Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være foreningens sekretariat i hænde senest den 15. februar i mødeåret.

§ 28

- Stk. 1.* Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent. Dirigenten afgør spørgsmål vedrørende sagernes behandling, stemmeafgivningen og dennes resultater.
- Stk. 2.* Mødeberettiget på generalforsamlingen er alle medlemmer af EjendomDanmark. En ejer af fast ejendom kan dog repræsenteres ved ejendommens administrator. Foreninger med foreningsmedlemskab er berettigede til at være repræsenteret ved én person pr. tildelt stemme. Tilknyttede medlemmer kan overvære generalforsamlingen, men har ikke stemmeret.

§ 29

- Stk. 1.* Medlemmerne tildeles én stemme på generalforsamlingen for hver 1.000 kr. medlemmet betaler i årligt kontingent. Det årlige kontingent afrundes til nærmeste 1.000 kr. ved stemmetildelingen. Et medlem kan dog maksimalt tildeles 100 stemmer. Medlemmets aktuelle stemmedeling fremgår af bilag 1 til disse vedtægter.
- Stk. 2.* For at kunne udøve stemmeret på generalforsamlingen er det en betingelse, at vedkommende medlem på generalforsamlings-tidspunktet har været medlem i mindst tre måneder, og at vedkommende ikke er i kontingentrestance.
- Stk. 3.* Medlemmer med stemmeret kan stemme ved samtlige dagsordenspunkter.

§ 30

- Stk. 1.* På generalforsamlingen afgøres de fremlagte sager ved simpel stemmeflerhed. Beslutninger om ændring af vedtægterne samt til beslutning om opløsning af foreningen træffes med 2/3 af de afgivne stemmer, jf. dog stk. 2.

- Stk. 2.* Til ændring af vedtægternes §§ 3, 4, 9, 10, 11, 14, 15, 24, 29, 30, 35 og 36 samt til beslutning om opløsning af foreningen kræves dog, at mindst halvdelen af medlemmerne er repræsenteret, og at beslutningen træffes med 2/3 af de afgivne stemmer. Er beslutningen om de nævnte vedtægtsændringer eller foreningens opløsning vedtaget med et sådant flertal, uden at halvdelen af medlemmerne er repræsenteret, indkaldes med to ugers varsel en ny generalforsamling, på hvilken den først tagne beslutning endeligt kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til antallet af de repræsenterede medlemmer.
- Stk. 3.* Over forhandlingerne på generalforsamlingen føres en protokol, der underskrives af dirigenten.



VII Formue, regnskabsaflæggelse og revision

§ 31

- Stk. 1.* Foreningens midler skal anbringes med en forsvarlig formueforvaltning, der giver en fornuftig løbende forrentning under hensyntagen til ønske om en risikoprofil, der sikrer formuebevarelsen.

§ 32

- Stk. 1.* Foreningen tegnes af foreningens bestyrelsesleder eller vicebestyrelsesleder i forening med 2 andre medlemmer af forretningsudvalget.

- Stk. 2.* Forretningsudvalget kan meddele prokura.

- § 33** Til at revidere foreningens bogføring, kasse, årsrapport og værdier ansættes en statsautoriseret revisor. Revisoren vælges af den årlige generalforsamling, og genvalg kan finde sted.

- § 34** Regnskabsåret er kalenderåret.



VIII Opløsning

§ 35

- Bestlutning om opløsning af foreningen kan kun træffes med det til vedtægtsændringer fornødne flertal.

§ 36

- Stk. 1.* Ved opløsning af foreningen som beskrevet i § 35 forstås ophør af foreningens aktiviteter. Ved ophør forstås derimod ikke fusion, spaltning mv.
- Stk. 2.* I forbindelse med opløsning af foreningen træffer generalforsamlingen, efter forslag fra EjendomDanmarks hovedbestyrelse, beslutning om, hvorledes foreningens aktiver skal fordeles. Hovedbestyrelsen skal stille forslag om anvendelse af midlerne til et eller flere godkendte almennyttige formål under hensyntagen til foreningens hidtidige aktiviteter. Hovedbestyrelsen kan i den forbindelse foreslå placering af foreningens midler i en fond, hvis indtægter skal anvendes under hensyntagen til foreningens aktiviteter på opløsningstidspunktet. Fondens bestyrelse skal bestå af tre personer. Den første bestyrelse for fonden udpeges af den generalforsamling, som træffer beslutning om opløsning af foreningen.
- Stk. 3.* Oprettes i medfør af § 36, stk. 2, en fond, træffer fondens bestyrelse beslutning om formuens anbringelse og anvendelse, idet fonden skal støtte et eller flere godkendte almennyttige formål under hensyntagen til foreningens hidtidige aktiviteter.



IX Ikrafttrædelse

§ 37

- Vedtægterne træder i kraft dagen efter den endelige vedtagelse på generalforsamlingen og erstatter herefter vedtægterne for EjendomDanmark som vedtaget den 26. juni 2024.

Vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2025.

Kontingenter

§ 1 Alle medlemmer af EjendomDanmark er omfattet af dette kontingentregulativ.

§ 2 Kontingentet fastsættes af generalforsamlingen.

§ 3 Direkte medlemmer betaler kontingent baseret på deres bruttoomsætning af danske ejendomme eller bruttoomsætning i relation til danske ejendomme.

§ 4 Kollektivt direkte medlemmer betaler kontingent baseret på deres bruttoomsætning af danske ejendomme eller bruttoomsætning i relation til danske ejendomme, men der ydes en rabat, der tilfalder kollektivet.

Stk. 2. Kontingentsatserne for kollektivt direkte medlemmer er lig satserne for direkte medlemmer, jf. § 3, stk. 2.

§ 5 Foreningsmedlemmer betaler et fast kontingent per medlem.

Stk. 2 Kontingentsatsen grundejerforeninger er 600 kr. pr. medlem

Stk. 3 Kontingentsatsen for ejerforeninger er 55 kr. pr. medlem, dog mindst 1.500 kr. og maksimum 9.000 kr.

§ 6 Tilknyttede medlemmer betaler kontingent baseret på deres bruttoomsætning. Tilknyttede medlemmer betaler kontingent efter deres samlede bruttoomsætning – og ikke alene bruttoomsætning af danske ejendomme eller i relation til danske ejendomme.

Stk. 2. Kontingentsatserne for 2024 er:
5.000 kr. for omsætning under 3 mio. kr.
15.000 kr. for omsætning over 3 mio. kr.

§ 7 Passive medlemmer betaler et fast kontingent.

Stk. 2. Kontingentsatsen for 2024 er 600 kr. pr. medlem

• **§ 8** Ved indmeldelse 1. juli eller senere betales halvt kontingentsats, og fra 1. oktober eller senere betales kvart kontingentsats.

Kontingentgrundlag

§ 9 Bruttoomsætning for direkte medlemmer:

- Bruttoomsætningen defineres som den regnskabsmæssigt bogførte omsætning, som knytter sig til udlejning og forvaltning af danske ejendomme.
- Bruttoomsætning inkluderer lejeindtægter med tillæg af fakturerede fællesudgifter mv., som knytter sig til udlejning og forvaltning af egne ejendomme.
- Bruttoomsætning inkluderer også indtægter/honorarer for administration, Asset Management, Facility Management, ejendomsrådgivning og anden indkomst i forbindelse med udlejning og forvaltning af egne eller andres ejendomme.
- Omsætning fra salg af egne, helt eller delvist ejede ejendomme medtages ikke i bruttoomsætningen.
- Bruttoomsætningen beregnes på baggrund af det senest aflagte årsregnskab. Er der ikke aflagt regnskab endnu, baseres det på baggrund af medlemmets forventede årlige bruttoomsætning.

§ 10 Bruttoomsætning for tilknyttede medlemmer:

- Bruttoomsætning defineres som alle regnskabsmæssigt bogførte bruttoindtægter for det tilknyttede medlem. Der afgrænses hverken på geografi, indtægtskilder eller indtægtstyper.
- Bruttoomsætningen beregnes på baggrund af det senest aflagte årsregnskab. Er der ikke aflagt regnskab endnu, baseres omsætningen på baggrund af medlemmets forventede årlige bruttoomsætning.

§ 11 Koncernforbundne virksomheder:

- For både direkte medlemmer, kollektivt direkte medlemmer og tilknyttede medlemmer er det den samlede koncerns bruttoomsætning, der kan henføres til principperne fastlagt i § 9 og § 10, der skal indgå i kontingentgrundlaget.

- Er det et datterselskab i koncernen, som er det primære medlem, så skal den relevante bruttoomsætning for både moderselskab, søsterselskaber og datterselskaber indgå i kontingentgrundlaget. Hvis medlemmet kun ejer fx 25 procent af et selskab, tæller 25 procent af bruttoomsætningen med i det samlede kontingentgrundlag.

Indberetning af bruttoomsætning

- § 12** Det er medlemmet selv, som indberetter kontingentgrundlaget på baggrund af dette kontingentregulativ på den platform, der anvises af EjendomDanmark.
- § 13** Kontingentgrundlaget for næste års kontingent skal indberettes til foreningen senest den 31. december i indeværende kalenderår.
- § 14** Hvis medlemmet ikke indberetter kontingentgrundlag inden deadline, jf. § 13, vil grundlaget blive opskrevet med 25% i forhold til sidste indberetning. Medlemmet kan efterfølgende få nedskrevet det aktuelle kontingentgrundlag mod at indsende dokumentation, men ikke for tidligere års kontingentbetaling.
- § 15** Sekretariatet udtager en række medlemmer til stikprøve hvert år for at sikre korrekt kontingentgrundlag og kan kræve, at der indsendes dokumentation for bruttoomsætningen.

Regulering af kontingent

- § 16** Alle kontingenter reguleres én gang årligt i forhold til nettoprisindekset (eller sammenligneligt prisindeks, hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset).
- § 17** Kontingenterne reguleres hver 1. januar på baggrund af udviklingen af nettoprisindekset fra juli måneds indeks i forhold til sidste års juli måneds indeks. Første indeksregulering pr. 1. januar 2025 bliver beregnet som udviklingen i nettoprisindekset fra juli 2023 til juli 2024.

- § 18** Ved negativ udvikling i nettoprisindekset bliver kontingentet ikke reguleret.

- § 19** Indekseringen af kontingentet for direkte (§ 3 og § 4) og tilknyttede medlemmer (§ 6) rundes op til nærmeste 100 kr., men for foreningsmedlemmer (§ 5) og passive medlemmer (§ 7) kun til nærmeste 10 kr.

- § 20** Hovedbestyrelsen kan beslutte at suspendere reguleringen eller lægge loft på reguleringen frem til generalforsamlingen.

Forfaldstidspunkter og kontingentrestance

- § 21** Kontingentet opkræves én gang årligt med én måneds betalingsfrist i første kvartal hvert år. Første gang opkræves kontingentet for 2024 efter generalforsamlingen. Hovedbestyrelsen kan beslutte at ændre opkrævningen til halvårlig eller kvartalsvis.
- § 22** Et medlem kan ekskluderes af foreningen ved kontingentrestance efter en måneds varsel, jf. vedtægterne § 13, stk. 3.

Moms

- § 23** Kontingenter tillægges moms i henhold til gældende momslovgivning.



**EJENDOM
DANMARK**

- Rammer for vækst og liv