

Udskriftsdato: mandag den 22. juni 2026

BEK nr 721 af 13/06/2016 (Gældende)

Bekendtgørelse om normalvedtægter for en selvejende almen ældreboliginstitution

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Udlændinge-, Integrations- og Boligmin.,
j.nr. 2016-374

Senere ændringer til forskriften

BEK nr 994 af 26/09/2019

Bekendtgørelse om normalvedtægter for en selvejende almen ældreboliginstitution

I medfør af § 12, stk. 3, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1278 af 18. november 2015, fastsættes:

§ 1. Normalvedtægter for en selvejende almen ældreboliginstitution affattes i overensstemmelse med bilaget til denne bekendtgørelse.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2016.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 841 af 20. september 1996 om normalvedtægter for en selvejende almen ældreboliginstitution ophæves.

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, den 13. juni 2016

INGER STØJBERG

/ Mikael Lynnerup Kristensen

Normalvedtægter for en selvejende almen ældreboliginstitution

Vedtægter

for

...

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Den selvejende institutions navn er ...

Stk. 2. Den selvejende institution har hjemsted i ... kommune.

Stk. 3. Den selvejende institution har ikke nogen oprindelig egenkapital.

§ 2. Den selvejende institution har til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Den selvejende institution kan udover den i stk. 1, nævnte virksomhed udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, Den selvejende institution har oparbejdet.

Stk. 3. En selvejende institution kan kun have en boligafdeling.

Kapitel 2

Den selvejende institutions ledelse

Bestyrelsen

§ 3. Bestyrelsen er den selvejende institutions øverste myndighed.

Stk. 2. Bestyrelsen består af ... medlemmer. Heraf vælges ... medlemmer af afdelingsbestyrelsen og ... medlemmer vælges/udpeges af ... Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i den selvejende institution, jf. dog stk. 3. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges/udpeges suppleanter for disse.

Stk. 3. Er fundats, vedtægter eller lignende, der den 25. april 1996 var gældende for den organisation, der vælger at oprette den selvejende institution, til hinder for, at beboerne udpeger flertallet af bestyrelsens medlemmer, kan udlændinge-, integrations- og boligministeren bestemme, at beboerne kun kan vælge et antal, der svarer til en under halvdelen af medlemmerne i institutionens bestyrelse.

Stk. 4. Medlemmer af kommunalbestyrelsen i den tilsynsførende kommune kan kun være medlem af bestyrelsen, hvis bestyrelsen har truffet beslutning om, at kommunalbestyrelsen kan udpege et eller flere medlemmer af den selvejende institutions bestyrelse, medmindre de pågældende er beboere i den selvejende institution.

Stk. 5. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.

- 2) Rådmanden, i Københavns Kommune borgmesteren for den magistratsafdeling, hvortil tilsynet med de selvejende almene ældreboliginstitutioner er henlagt.
- 3) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med de selvejende almene ældreboliginstitutioner i kommunen er henlagt.
- 4) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de selvejende almene ældreboliginstitutioner i kommunen.

Stk. 6. Bestyrelsen vælger en formand samt en næstformand af sin midte.

Stk. 7. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, medlemmerne er valgt. Genvalg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

Stk. 8. Afgår et bestyrelsesmedlem indtræder den valgte/udpegede suppleant. Findes ingen suppleanter, påhviler det den, der har valgt/udpeget det pågældende bestyrelsesmedlem, at vælge/udpege et nyt medlem samt suppleant for dette medlem.

Stk. 9. Suppleanter indkaldes når...

Stk. 10. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 4. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af den selvejende institution. Bestyrelsen er ansvarlig for at driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler.

Stk. 2. Bestyrelsen træffer beslutning om:

- 1) Hvorvidt den selvejende institution helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelsselskab.
- 2) Valg af revisor.
- 3) Grundkøb.
- 4) Erhvervelse eller salg af den selvejende institutions ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af den selvejende institutions ejendomme.
- 6) Ændring af vedtægterne.
- 7) Opløsning af den selvejende institution.

Stk. 3 Bestyrelsen godkender den selvejende institutions vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 4. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskabet for den selvejende institutions boligafdeling efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 7, stk. 3. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af boligafdelingens budget for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde, jf. § 7, stk. 1.

Stk. 5. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for eventuelle ikke-boligafdelinger i den selvejende institution. Hvert år inden regnskabsårets udløb vedtager bestyrelsen endvidere budget for det kommende regnskabsår for disse ikke-boligafdelinger.

Stk. 6. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører eller en direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren/direktøren kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen. Dog foretages ansættelse af inspektør af bestyrelsen efter indstilling af forretningsføreren/direktøren.

Stk. 7. Den selvejende institutions boligafdeling samt eventuelle ikke-boligafdelinger forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse. Er der ansat en forretningsfører eller direktør, kan den selvejende institutions afdelinger tegnes af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand

eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren. Den selvejende institutions bestyrelse kan meddele en forretningsførende organisation fuldmagt til at forpligte den selvejende institution og afdelingerne.

§ 5. Hvert år afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets slutning ordinært bestyrelsesmøde. Dagsordenen for dette skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af revisor.
- 6) Eventuelt.

§ 6. Det ordinære bestyrelsesmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige bestyrelsesmedlemmer. Efter aftale med et bestyrelsesmedlem kan indkaldelse af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for bestyrelsesmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Ethvert bestyrelsesmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på bestyrelsesmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt til formanden senest 2 uger før det ordinære bestyrelsesmøde. Indsendte forslag skal udsendes til bestyrelsesmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. stk. 1. Efter aftale med et bestyrelsesmedlem kan udsendelse af forslag til dette medlem ske elektronisk.

Stk. 3. Udover det ordinære bestyrelsesmøde, jf. § 5, indkaldes bestyrelsesmøde af formanden eller, i dennes fravær, af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom.

Stk. 4. Hvert medlem af bestyrelsen har 1 stemme.

Stk. 5. Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af bestyrelsesmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af den selvejende institution kan kun vedtages, hvis 2/3 af bestyrelsesmedlemmerne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger, og på dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 6. I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden.

Kapitel 4

Afdelingernes ledelse

§ 7. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i boligafdelingen. I en ny selvejende institution afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 3, omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 3) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 4) Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
- 5) Eventuelt.

Stk. 2. Fremsætter mindst ... af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 10, stk. 3.

Stk. 3. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette tilfældet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 4. Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen.

Stk. 5. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, eller når mindst ... pct. af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, eller når der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning herom, eller når den selvejende institutions bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af den selvejende institutions bestyrelse. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Stk. 6. Tager lejerne, jf. § 10, stk. 1, 1. punktum, i en ny selvejende institution ikke inden 6 måneder efter indflytningen - om nødvendig efter opfordring fra den selvejende institution - initiativ til indkaldelse af et afdelingsmøde, påhviler det den selvejende institutions bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelsen skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 8. Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemninger under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af et afdelingsmøde.

Stk. 2. Det digitale værktøj, der anvendes, skal være tilgængeligt for alle afdelingens beboelseslejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover skal det digitale værktøj være tilgængeligt for enhver, der ifølge § 10, stk. 1, 3-5 pkt., har adgang til afdelingsmødet. Disse må dog ikke have adgang til at deltage i eventuelle afstemninger. Andre end de i 1. og 2. pkt. nævnte må kun have læseadgang til det digitale værktøj. Der må ikke ved anvendelsen af digitale værktøjer stilles krav om profil på sociale medier.

Stk. 3. Det er en betingelse for anvendelse af digitale værktøjer i afholdelsen af afdelingsmødet, at:

- 1) Forslag til behandling på afdelingsmødet tillige kan fremsættes ved brev eller e-mail.
- 2) Opstilling af kandidater tillige kan ske på afdelingsmødet.

Stk. 4. Hvis der er truffet beslutning om, at afstemning kan ske digitalt efter afholdelsen af afdelingsmødet, er det yderligere en betingelse, at:

- 1) Afstemningstemaerne formuleres endeligt før afslutning af afdelingsmødet.
- 2) Afstemning tillige kan ske ved brev inden for samme afstemningsperiode, som er fastsat for den digitale afstemning. Stemmesedler skal efter anmodning udleveres fra dagen efter afdelingsmødet og indtil fristen for afstemning udløber.
- 3) Eventuelle afstemninger på afdelingsmødet foretages skriftligt.
- 4) Alle stemmer optælles samtidig umiddelbart efter afstemningsperiodens udløb.
- 5) Det sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, end den har ret til efter vedtægterne.

Stk. 5. Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk. 1.

§ 9. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 7, stk. 3, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 7, stk. 3, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for boligafdelingen til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Stk. 4. Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i stk. 1-3 og forslag, jf. § 10, stk. 2, 3. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

§ 10. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har lejere i afdelingen, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Adgang har tillige - men uden stemmeret - den selvejende institutions bestyrelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Den selvejende institutions bestyrelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret.

Stk. 2. Enhver, der ifølge stk. 1, 1. og 3. punktum, har adgang til afdelingsmødet, har ret til at få et angivet emne behandlet på mødet og til at tage ordet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens lejere senest 1 uge før mødet.

Stk. 3. Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede, jf. dog § 8. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens lejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

§ 11. Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er lejere i afdelingen, disses ægtefæller samt hermed sidestillede personer.

Stk. 2. For så vidt angår afdelingsbestyrelsens funktionsperiode, finder reglerne i § 3, stk. 7, tilsvarende anvendelse.

§ 12. Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at en ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager den selvejende institutions bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

Stk. 2. Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

§ 13. Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen.

Stk. 2. Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse.

Stk. 3. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Afdelingsmødet kan herunder træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, såfremt afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse. Afdelingsmødet kan endvidere træffe beslutning om

beboernes ret til at udføre forbedringer m.v. af boligerne udover den fastsatte positivliste, jf. § 69 og § 70 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 4. Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere, hvis mindst ... pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5. Afdelingsmødet fastsætter en husorden og vælger vedligeholdelsesordning for afdelingen.

Stk. 6. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til den selvejende institutions bestyrelse.

Stk. 7. Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

Stk. 8. Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om bestyrelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 9. Afdelingsbestyrelsen kan være til stede ved 5 års eftersynet, jf. § 154 i lov om almene boliger m.v., og skal orienteres om den rapport, der udfærdiges på baggrund af eftersynet.

Stk. 10. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 10, stk. 3.

Stk. 11. Den selvejende institutions bestyrelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 12. Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Kapitel 5

Valg af revisor

§ 14. Den selvejende institutions regnskaber, herunder regnskabet for boligafdelingen og eventuelle ikke-boligafdelinger, revideres af en statsautoriseret/registreret revisor, der vælges på bestyrelsesmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6

Årsregnskab

§ 15. Regnskabsåret for den selvejende institutions boligafdeling samt eventuelle ikke-boligafdelinger er ...

Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for den selvejende institutions boligafdeling samt eventuelle ikke-boligafdelinger.

§ 16. Hvis der er ansat forretningsfører/direktør, forelægger denne udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Er forretningsfører/direktør ansat, underskriver denne også regnskabet.

§ 17. Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol indsendes til kommunalbestyrelsen, jf. § 1, stk. 2, til gennemgang senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Kapitel 7

Likvidation m.v.

§ 18. Likvidation af den selvejende institution, herunder boligafdelingen og eventuelle ikke-boligafdelinger, finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer. Disse vedtægter suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtaget af den selvejende institutions bestyrelse

Den ... / ... 2...

...

(Formandens underskrift)