

AFDELINGSBESTYRELSE



ORGANISATIONSBESTYRELSE

AFDELINGSBESTYRELSE

REPRÆSENTANTSKAB

ADMINISTRATIV

# KOMPETENCEFORDELING I DEN ALMENE SEKTOR



# GRUNDLAGET

- Normalvedtægter (bekendtgørelse)
- Lov om almene boliger mv.
- Driftsbekendtgørelsen



# BEBOEREN

- Beboerne er med deres indflydelse hele fundamentet for de almene boliger
- Beboerne vælger på afdelingsmødet bestyrelsen i afdelingen
- Beboerne vælger, hvem der fra afdelingen skal sidde i repræsentantskabet
- Vigtigst af alt, så er det beboerne, der på afdelingsmødet vælger, hvad huslejekronerne skal bruges til

## AFDELINGSMØDET

- Afdelingsmødet er afdelingens øverste myndighed



- Afdelingsmødet vælger en afdelingsbestyrelse til at føre sine beslutninger ud i livet

# AFDELINGSMØDETS KOMPETENCER

## AFDELINGSMØDET SKAL

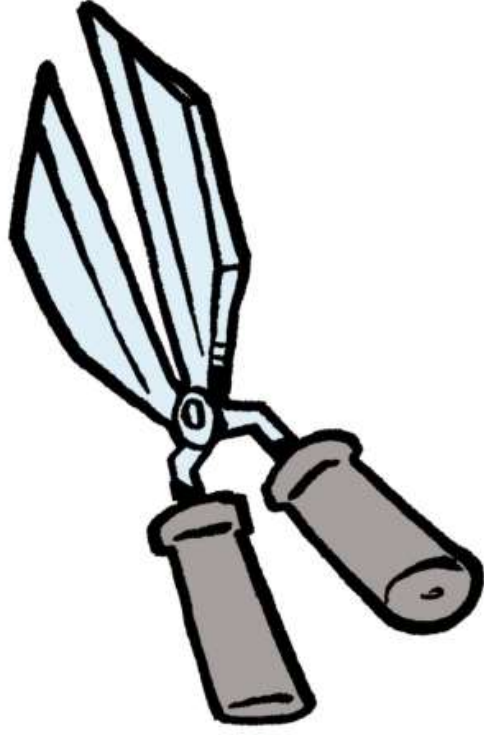
- Godkende afdelingens budget\*
- Beslutte de overordnede rammer for iværksættelse af aktiviteter og forebyggende arbejder i afdelingen\*
- Vedtage en husorden
- Beslutte de overordnede rammer for individuelle moderniseringer og råderet \*
- Vælge vedligeholdelsesordning og fastsætte vedligeholdelsesreglement\*
- Godkende forslag om sammenlægninger og opdelinger af afdelinger\*

\*Kræver organisationsbestyrelsens/ repræsentantskabets godkendelse

# AFDELINGSMØDETS KOMPETENCER

## AFDELINGSMØDET **KAN**

- Godkende afdelingens regnskab, hvis dette ønskes. I så fald skal der holdes et regnskabsmøde\*
- Uddelegere enkelte opgaver til en gruppe beboere, fx et haveudvalg



\*Kræver  
organisationsbestyrelsens/  
repræsentantskabets  
godkendelse

## AFDELINGSBESTYRELSEN

Vælges på afdelingsmødet

Skal bestå af et ulige antal medlemmer, dog mindst tre

Afdelingsmødet bestemmer antallet



# AFDELINGSBESTYRELSENS KOMPETENCER

## AFDELINGSBESTYRELSEN **SKAL**

- Forelægge afdelingens driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse
- Forelægge de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse (herunder langtidspan)
- Evt. godkende regnskab
- Gennemføre afdelingsmødets beslutninger
- Føre tilsyn med afdelingens vedligeholdelsestilstand og påse, at der er god ro og orden i boligafdelingen

Afdelingsbestyrelsen skal påtale manglende vedligeholdelse eller til organisationsbestyrelsen – i pr driften

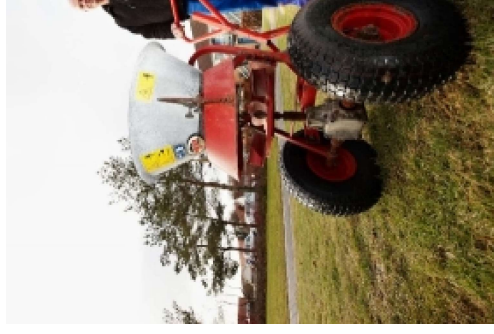
Afdelingsbestyrelsen skal offentligdagsordener og referater fra sine til beboerne



# AFDELINGSBESTYRELSENS KOMPETENCER

## AFDELINGSBESTYRELSEN **KAN**

- Kræve at være tilstede ved et- og femårsgennemgang af byggeri
- Kræve at blive orienteret - så vidt muligt forud - af organisationsbestyrelsen eller af administrationen ved ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer



## AFDELINGSBESTYRELSEN **KAN IKKE**

- Underskrive aftaler eller på anden måde forpligte afdelingen juridisk eller økonomisk
- Tage beslutninger ud over mandatet fra afdelingsmødet



# ORGANISATIONSBESTYRELSEN



- Vælges af repræsentantskabet
- Flertallet skal være beboere
- Har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for ledelsen af boligorganisationen og dens afdelinger
- Boligorganisationerne i KAB-fællesskabet har uddelegeret arbejds giveransvaret til KAB

## **HAR ANSVARET FOR BOLIGORGANISATIONENS VIRKSOMHED, BLANDT ANDET:**

- Udlejning
- Budgetlægning
- Regnskabsafregning
- Lejefastsættelse
- Dokumentationsmateriale til styringsdialogen med kommun
- Styling af byggeri og helhedsplaner
- Boligorganisationens og afdelingernes drift

**NB! I KAB fællesskabet er meget delegeret til driften/administr**

## ORGANISATIONSBESTYRELSEN **SKAL:**

- Godkende budgetter og regnskaber for afdelingerne og selskabet
- Godkende låneoptagelse i afdelingerne
- Sikre en effektiv og lovlig drift af afdelingerne - herunder sætte mål
- Skride ind, hvis afdelingens beslutninger ikke er lovlig
- Offentliggøre dagsordener og referater

## ORGANISATIONSBESTYRELSEN **KAN:**

- Beslutte at overlade dele af sin kompetence til andre
  - fx KAB
- Indgå aftaler om administration/forretningsførelse



# REPRÆSENTANTSKABET (ØVERSTE MYNDIGHED)

---

Består af:

- Mindst 1 valgt repræsentant fra hver afdeling og
- Boligorganisationens bestyrelse

Afdelingsvalgte medlemmer skal være i flertal

Repræsentantskabets beslutninger føres ud i livet af organisationsbestyrelsen eller administrationen, dvs. KA

# REPRÆSENTANTSKABETS KOMPETENCER

## REPRÆSENTANTSKABET **SKAL**:

- Godkende boligorganisationens vedtægter
- Godkende boligorganisationens regnskab
- Godkende boligorganisationens beretning
- Offentliggøre dagsordener og referater

## REPRÆSENTANTSKABET **SKAL** (MEN KAN DELEGERE TIL OB):

- Godkende afdelingernes regnskaber

# REPRÆSENTANTSKABETS KOMPETENCER

## REPRÆSENTANTSKABET BESLUTTER:

- Valg af revisor
- Om boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af andre, fx KAB
- Boligorganisationens administrations- og byggepolitik
- Erhvervelse og salg af ejendomme
- Væsentlig forandring af boligorganisationens.
- Køb af grunde
- Iværksættelse af nyt byggeri
- Ændring af boligorganisationens vedtægter
- Opløsning af boligorganisationen eller sammenlægning af boligorganisationer
- Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling - oprettet før den 1. juli 2000
- Pantsætning af boligorganisationens ejendomme



# REPRÆSENTANTSKABETS KOMPETENCER

- **REPRÆSENTANTSKABET BESLUTTER - MEN KAN DELEGERE TIL OB:**

- Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- Køb af grunde
- Iværksættelse af nyt byggeri
- Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- Nedlæggelse af en afdeling
- Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger
- Sammenlægninger og opdelinger af afdelinger (kræver dog godkendelse på det respektive afdelingsmøder)

Repræsentantskabet kan i mange tilfælde vælge at uddelegere beslutningskompetence til organisationsbestyrelsen, her også godkendelse af regnskab

MANGE SNITFLADER...

Alt foregår i samarbejde...



# HVEM GØR HVAD?

	AM	AB	OB	Rep	KAB/drift
Afd.budget:					
Afd. Regnskab:					
Langtidsbudget:					
Husorden:					
Helhedsplan:					

# CALL-INN

Hvis afdelingsmødet ikke godkender arbejder og aktiviteter, kan de sende forslagene til urafstemning. Godkendte forslagene ikke ved urafstemning, kan repræsentantskabet i visse tilfælde gøre brug af den såkaldte call-inn-bestemmelser.

Det betyder, at repræsentantskabet kan træffe beslutning om gennemførelse af

- 1) større renoveringsarbejder
- 2) større energibesparende foranstaltninger
- 3) boligsociale helhedsplaner
- 4) fremtidssikring af bebyggelsen og
- 5) indsatser, der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder

Det er en betingelse, at arbejdet er nødvendigt for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende

Arbejder, der består i modernisering af køkkener eller badeværelser, kan ikke gennemføres uden afdelingens samtykke. Hvis repræsentantskabet beslutter, at det samlede projekt kan gennemføres på en hensigtsmæssig måde, kan arbejdet gennemføres.

Repræsentantskabets brug af call-inn-bestemmelsen skal indberettes til Transport-, Bygnings- og Boligministerie

