

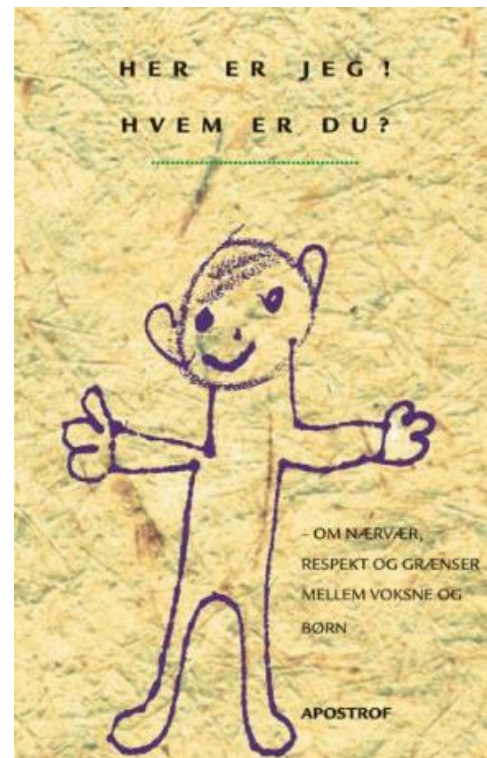
Introduktion til afdelingsbestyrelsens arbejde i RS Bolig

18. november 2025



Indledning

- Velkommen v/ Karsten Håkonsen
- Hvem er Karsten & Bo?
- Hvem er du (navn, afdeling og by)
- Hvad vil du gerne have med hjem?



Hvad skal vi igennem i aften?

- Hvad er den almene sektor for en størrelse?
- Hvordan er opgaver og ansvar fordelt?
- Hvad skal du være OBS på?
- Og hvad skal du være OBS på ikke at gøre?

Vi får lidt at spise undervejs 😊



De almene boligorganisationer II



- Sunde og gode boliger er afgørende for et velfungerende samfund
- Vi leverer gode boliger til alle: familier, enlige, handicappede, ældre, flersprogede...
- Hvad ville konsekvensen være, hvis vi ikke leverede boliger og bolig-sociale indsatser for de svageste i vores samfund?



De almene boligorganisationer III

Kendetegn:

- Offentligt støttet byggeri
- Non-profit organisationer
- Boligsocial forpligtigelse (kommunal anvisning)
- Beboerdemokrati
- For alle: fællesskab + socialt ansvar

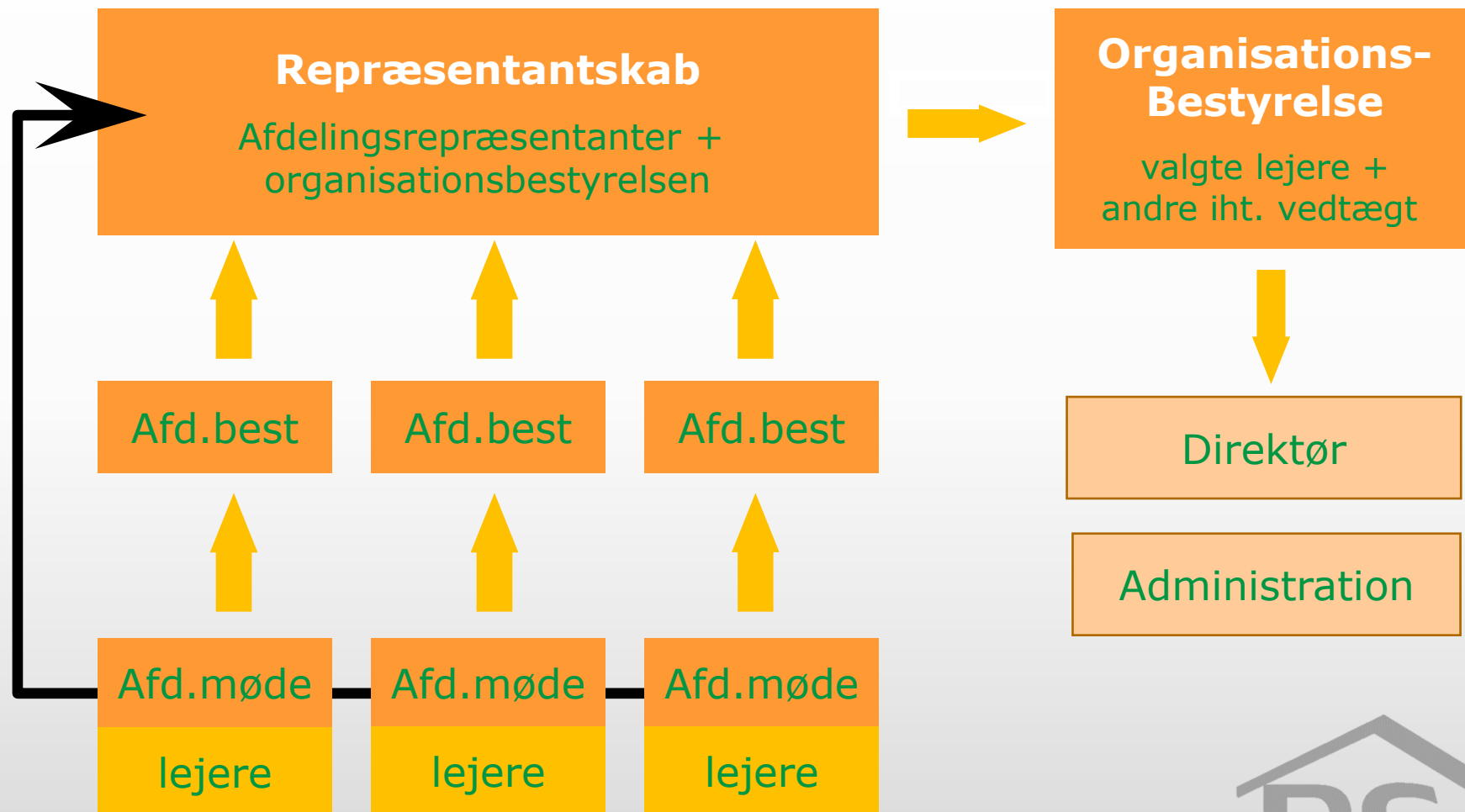
Almene boligorganisationer skal arbejde for

- at stille passende boliger til rådighed for alle med behov
- til en rimelig husleje samt
- at give indflydelse på egne bo-forhold



Almen boligorganisation med repræsentantskab

Almen boligorganisation med generalforsamling



3 beslutningsorganer

- Repræsentantskab
- Organisationsbestyrelse
- Afdelingsmøde

Og et samarbejdsorgan:

- Afdelingsbestyrelsen

Tilfredse beboere



Hvem bestemmer hvad?

Boligorganisation

Repræsentantskab

Følger
ledelsen

- **Øverste myndighed** → godkender vedtægter, regnskab og vælger revisor
- Vælger, fører kontrol med og giver sparring til den politiske ledelse
- Beslutter byggepolitik og administrationsform

Organisationsbestyrelse

Giver
retning

- Har det **juridiske og økonomiske ansvar, og ansvar for effektiv drift**
- **Politisk ledelse** → politikker, rammer og overordnet organisering
- Strategi (vision, mål og udviklingsinitiativer fx om effektivisering)

Afdelingsbestyrelse

Foreslår
for afdeling

- **Tillidsmand** for alle beboere (fokus på trivsel)
- Tager initiativer og kommer med forslag til afdelingsmødet
- **Kontaktled** → planlægger og koordinerer mellem afdelingen og org./adm.

Afdelingsmøde

Beslutter
for afdeling

- Drøfter og beslutter **forhold i afdelingen**
- Godkender forslag, arbejder og aktiviteter i afdelingen
- Vælger afdelingsbestyrelse og repræsentanter



Alle myndige personer i en husstand kan:

- Deltage i afdelingsmødet
- Fremsætte forslag
- Vælges til afdelingsbestyrelsen
- Vælges til repræsentantskabet
- Vælges til organisationsbestyrelsen



Spilleregler for afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsens 5 bud

1. Du er valgt til at træffe beslutninger og planlægge – ikke til at administrere!
2. Du er tillidsmand for alle beboerne – også for de psykisk og mentalt handicappede, de unge, de nye og de gamle danskere. Du skal altså varetage alle beboeres interesser!
3. Du er beboernes kontaktled til organisationsbestyrelsen og administrationen!
4. Du skal fungere som igangsætter – f.eks. af aktiviteter i afdelingen – ikke udføre alle de praktiske opgaver selv!
5. Du skal både vide og vise, at andre beboeres holdninger og meninger er lige så meget værd som dine egne. – også selv om du sidder i afdelingsbestyrelsen

Tavshedspligt

Gælder i personsager – f.eks. private stridigheder, ulykker, strafbare forhold

Informationspligt

Beboerne bør informeres om arbejdet i bestyrelsen

Loyalitet

Kun de trufne beslutninger refereres – ikke hvem

Juridisk og økonomisk ansvar

Afdelingsbestyrelsen er den politiske ledelse – det juridiske og økonomiske ansvar tilhører boligorganisationens Ledelse.



Funktioner:

- Tilsyn – ikke ved fraflytning
- Budget og regnskab
- Arbejder og aktiviteter
- Fremsætte og udmønte vedtagne forslag
- Afvikle afdelingsmødet
- Du er beboernes kontakttled til administration og hovedbestyrelse
- Du skal varetage alle beboeres interesser



Afdelingsbestyrelsen

(Tilsyn)

Sørge for at der er god orden i afdelingen:

- Husorden (påtale til administrationen – ikke agere politi)
- Renholdelse - pasning og pleje af udearealer
(påtale til administrationen – ikke agere arbejdsgiver)
- Bygningsvedligeholdelse (årlig markvandring)
- Daglig almindelig opmærksomhed



Afdelingsbestyrelsen

(Tilsyn)

Markvandring

Vedligeholdelsesplan for afdelingen

- nødvendige arbejder
- ønskværdige arbejder
- arbejder på sigt
- Afdelingsbestyrelsen prioriterer - administrationen hjælper

Deltagerne

- Afdelingsbestyrelsen
- Ejendomsinspektør og ledende ejendomsfunktionær

Afdelingsbestyrelsen kan deltage i 1- og 5-års eftersyn



Afdelingsbestyrelsen

(Budget og regnskab)

- Bidrager til at udarbejde afdelingens driftsbudget

Afdelingsbestyrelsen bør have politiske holdninger til budgettet!

- Vil I spare mest muligt?
- Vil I være grønne?
- Vil I styrke det sociale liv?
- Tænk i målsætninger! 5-10 år frem...

- Godkender budgettet

(inden endelig godkendelse på afdelingsmødet)

- Godkender årsregnskabet

(inden eventuel endelig godkendelse på afdelingsmødet)



Afdelingsbestyrelsen

(Arbejder og aktiviteter)

Forelægger **de overordnede rammer:**

- Vedligehold og fornyelse:
 - ✓ Større renoveringsarbejder, udbedre byggeskader etc.
 - ✓ Rimelige moderniserings - og forbedringsarbejder, der hæver bebyggelsens standard
 - ✓ Skal samtykke ledelsens planer om vedligehold m.v.
- Sørger for forebyggende arbejder rettet mod boligområdet eller enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk
- Udarbejder forslag til husorden

Alle forslag skal godkendes af afdelingsmødet



Afdelingsbestyrelsen

(Afholder afdelingsmødet)

Indkalde til ordinært og ekstraordinært afdelingsmøde

- Modtage forslag til og skrive dagsorden
- Lave beretning
(Hvis den er skriftlig, skal den udsendes sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet)
 - Se på året der gik - nåede vi vores mål?
 - Se frem – hvad er vores idéer for fremtiden
 - Gør den skriftlige beretning overskuelig: lav temaer
 - Gør den mundtlige beretning levende: del den mellem jer
- Forberede og afvikle evt. urafstemning



Afdelingsbestyrelsen

(Afholder ordinært afdelingsmøde)

- Indkaldes med 4 ugers varsel
- Minimumsdagsorden (slide om dette senere)
- Mødested og -tid
- Skal husstandsomdeles
- Endelig dagsorden 8 dage før mødet



Afdelingsbestyrelsen

(Afholder ekstraordinært afdelingsmøde)

Indkaldes med 2 ugers varsel og afholdes når:

- Afdelingsbestyrelsen finder anledning til det
- Der tidligere er truffet beslutning herom
- Organisationsbestyrelsen anmoder om det
- Et antal husstande i afdelingen fremsætter krav om det
(25 % nødvendig - procent er fastsat i boligorganisationens vedtægter)



Afdelingsbestyrelsen

(Indkomne forslag)

- Skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før !
- Så vidt det er muligt skal et forslag være konsekvensberegnet
- Alle myndige personer i en husstand kan fremsætte forslag til behandling på afdelingsmødet
- Der kan fremsættes ændringsforslag på afdelingsmødet



Afdelingsbestyrelsen

(Afholde afdelingsmøde)

Praktiske forberedelser inden afdelingsmødet

- Lokalets størrelse ?
(husk at reservere det)
- Forplejning?
- Husk eventuelt stemmesedler
- Hvem indleder mødet ?
- Har I en dirigent/referent ?
- Tidsplan for mødet
- Pauser
- Sluttid



Dagsorden (minimum):

1. Valg af dirigent og referent
2. Beretningen (til efterretning – ikke til godkendelse)
3. Budgettet forelægges til godkendelse
4. Årsregnskab til orientering eller godkendelse
5. Behandle indkomne forslag
6. Valg af formand (eventuelt)
7. Valg til afdelingsbestyrelsen og suppleanter
8. Valg til repræsentantskabet (eventuelt)
9. Eventuelt

Indkomne forslag - eksempler:

- Moderniserings- eller forbedringsarbejder
- Sociale tiltag i afdelingen
- Råderets forslag
- Husordens forslag
- Uddelegere opgaver til beboere

Opgaver kan uddelegeres til beboerne

F.eks.

- Udearealernes anvendelse og pasning
- Legepladser
- Beboerhusets anvendelse og udlejning
- Jo flere aktive ad hoc udvalg, jo bedre.
 - det giver flere involverede og engagerede lejere

Afdelingsmødet

(Valg af medlemmer – formalia)

- Vælger afdelingsbestyrelse (valgperiode 2 år)
formand og suppleanter (vælges hvert år)
- Vælges ved simpelt flertal
- Valgbare er alle lejere og disses myndige husstandsmedlemmer
- Fastsætter afdelingsbestyrelsens størrelse – skal være ulig
- Beslutter om afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet vælger repræsentanter til repræsentantskabet
- Kan afsætte afdelingsbestyrelsen (også enkelt medlem)
inden udløbet af funktionsperioden



Afdelingsmødet

(Valg-regler i øvrigt)

- Beslutninger træffes ved simpelt flertal
- 2 stemmer pr. husstand uanset husstandens størrelse!
 - alle myndige personer i husstanden har ret til at deltage i afdelingsmødet med stemmeret (men kun 2 stemmer pr. husstand)
- Personvalg er skriftlige blot én beder om det
 - alle myndige personer i husstanden er valgbare til afdelingsbestyrelse og repræsentantskab
- Stemmeret udøves personligt og ikke efter fuldmagt
 - man skal derfor være tilstede for at kunne afgive sin stemme



Afdelingsmødet

(Urafstemning)

Kan kræves af et mindretal:

- **I forbindelse med budget/regnskab**
(hvis mindst 25% af mødets deltagere kræver det – procenten er fastsat i boligorganisationens vedtægter)
- **Ved arbejder / aktiviteter, der medfører huslejestigning over 15%**
(hvis mindst 25% af mødets deltagere kræver det - procenten er fastsat i boligorganisationens vedtægter)



Afdelingsmødet

(Principper - urafstemning)

- Alle emner, der er til behandling på et afdelingsmøde, kan sendes til urafstemning
- Skriftlig og hemmelig
- Lav et klart / utvetydigt stemmemateriale (afkrydsning)
- Efter urafstemningen kan samme forslag først sendes til urafstemning igen efter det næste ordinære afdelingsmøde (budgetmøde)



Offentliggøre dagsorden og referat

- Samtlige dagordener og referater fra afdelingsbestyrelsesmøder, afdelingsmøder, hovedbestyrelsesmøder samt generalforsamling / repræsentantskabsmøder skal offentliggøres
- Disse bør derfor sendes til administrationen til offentliggørelse på RS Boligs hjemmeside
- Offentliggørelse ved opslag eller husstandsomdeling er stadig ok, da en stor del af vore ældre lejere ikke er på internettet.



Oversigt: Opgave- og ansvarsfordeling

Side 20

Repræsentantskab

Følger
ledelsen

- Øverste myndighed → godkender vedtægter
- Vælger, fører kontrol med og giver sparring til den politiske ledelse
- Beslutter byggepolitik og administrationsform

Organisationsbestyrelse

Giver retning

- Har det juridiske og økonomiske ansvar
- Politisk ledelse → politikker, rammer og overordnet organisering
- Strategi (vision, mål og udviklingsinitiativer fx om effektivisering)

Afdelingsbestyrelser

Foreslår

- Tillidsmand for alle beboere i afdelingen (fokus på trivsel)
- Tager initiativer og kommer med forslag i afdelingen
- Kontakttled → planlægger og koordinerer mellem afdelingen og organisationen

Afdelingsmødet

- Godkender afdelingens budget
- Godkender alle aktiviteter og arbejder i afdelingen
- Fastsætter husorden for afdelingen

Administration

- Har personaleansvar (leder og fordeler i forhold til de ansatte)
- Har ansvar for den daglige drift (herunder organisering, indkøb, håndværkere)
- Kvalificerer forslag → relevant faglig viden
- Iværksætter inden for de aftalte rammer
- Følger op, sikrer fremdrift og dokumentation af resultater
- Orienterer om udfordringer og muligheder

- Interne kurser i boligorganisationen
- BL-kurser på kredsplan
- BL-kurser på landsplan

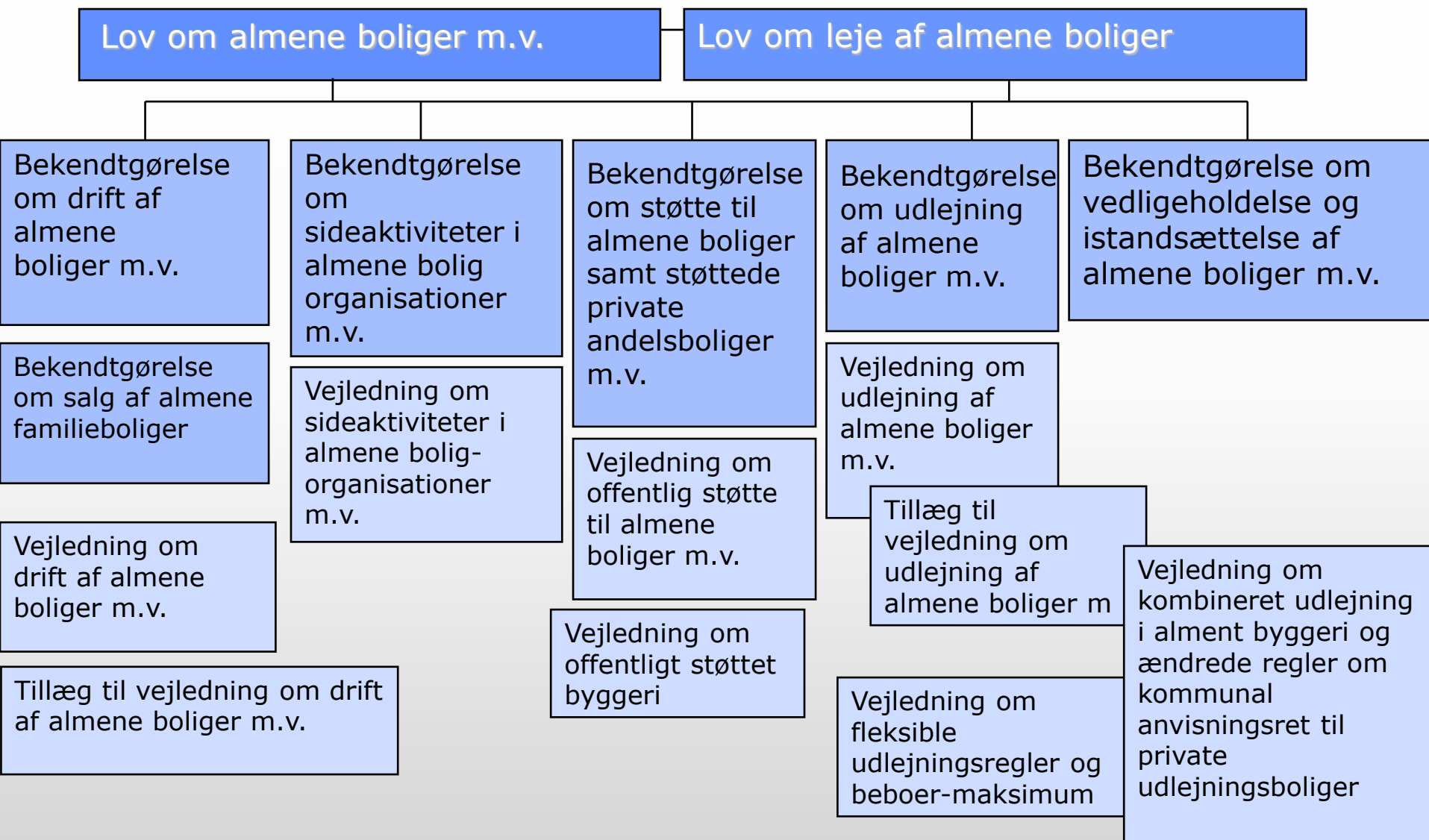


Typiske beboeraktiviteter:

- bankoaften
- Sct. Hans fest
- julearrangement
- sommer- og grillfest
- udflugt
(sommerland, blomsterpark, kalkgrube eller andre seværdigheder)
- Fastelavnsfest
- sportsarrangement
(fodbold, håndbold, petanque, volleyball, kroket og lignende)



Lovgivningen for almene boliger



Afdelingsbestyrelsens samarbejdspartnere

- Administrationen
- Organisationsbestyrelse
- Ejendomsfunktionærerne
- Andre boligafdelinger
- Kommunale institutioner
- Erhverv og detailbutikker i boligområdet
- - og alle der kan gøre noget til gavn for den almene boligsektor



Råderet

Individuel råderet

- Du bestemmer og betaler selv
- Du får noget af den tilførte værdi retur, når du flytter.
Lovbestemt: max værdi retur = 130.000 kr. Værdien afskrives over 10 år

=> du skal måske i banken...
OBS: husk også at tage
kontoret i ed på dit projekt!



Kollektiv råderet

- Afd.mødet bestemmer
- Tilskud fra opsparede midler
- Resten finansieres over huslejen



Nyt køkken (eksempel på kollektiv råderet)

- Afd.mødet beslutter: "nyt køkken til alle" til en fast max. pris på eks. 60.000 kr.
- Du vil være med => du får nyt køkken + højere husleje
- Du vil ikke være med => du beholder køkken og huslejen
Nyt køkken installeres, når du flytter ud

