

Hvad du bør vide som nyt medlem af afdelingsbestyrelsen



brabrand 
boligforening

NY I AFDELINGSBESTYRELSEN



Velkommen

Som nyt medlem af en afdelingsbestyrelse i Brabrand Boligforening er der mange oplysninger, som du får brug for i forbindelse med dit bestyrelsesarbejde. Vi har derfor lavet denne folder, som gerne skulle give dig svar på de fleste spørgsmål. Har du brug for flere oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores personale.

God læselyst!

Afdelingsmødet er afdelingens øverste myndighed.

Beboerdemokrati

Beboerne i almene boliger har ret til selv at bestemme, hvordan de ønsker at bo i deres boligafdeling. Det kaldes beboerdemokrati og er noget ganske særligt, som ikke findes i andre lande.

Siden en lovændring i 1970 første gang gav beboerne indflydelse på boligafdelingens drift, har beboerne fået stadig større indflydelse.

I dag er afdelingsmødet den øverste myndighed i afdelingen. Det er her, beboerne stemmer om ændringer i reglementet og godkender budget og regnskab.

Du er valgt til at træffe beslutninger og planlægge - ikke til at administrere.

Du repræsenterer din afdeling

Hvis beboerdemokratiet i din afdeling skal fungere godt, er det vigtigt, at I samarbejder i afdelingsbestyrelsen til fordel for de beboere, I er repræsentanter for i jeres boligafdeling.

I er politikere og skal have visioner for jeres afdeling. Hvordan andre oplever jeres boligområde afhænger i høj grad af, hvordan boligerne ser ud, om der er mulighed for råderet, om der er sociale aktiviteter, og hvordan de grønne områder fremstår. Her spiller afdelingsbestyrelsen en vigtig rolle.

En afdelingsbestyrelse kender ofte de ønsker og behov, beboerne har, og det er vigtigt, at beslutninger træffes ud fra beboernes ønsker.

Som medlem af afdelingsbestyrelsen er det din opgave at være med til at træffe beslutninger og planlægge, hvad der skal ske i afdelingen, og hvilken vej I vil gå. Det er ikke din opgave at administrere.

Som hovedregel kan man sige, at afdelingsbestyrelsen fungerer som bindeled mellem afdelingens beboere og boligforeningen.

NY I AFDELINGSBESTYRELSEN



Afdelingsbestyrelsens arbejdsopgaver

Afdelingsbestyrelsen skal arbejde inden for de rammer, afdelingsmødet fastsætter. Afdelingsbestyrelsen kan inden for rammerne af det vedtagne driftsbudget bestemme, hvilke vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder Brabrand Boligforenings administration skal iværksætte.

Afdelingsbestyrelsen er til for:

1. At træffe beslutninger og planlægge - ikke administrere.
2. At varetage beboernes interesser.
3. At være kontaktpunkt til foreningsbestyrelsen og administrationen.
4. At fungere som iværksætter - fx af aktiviteter i afdelingen - og ikke for at udføre alle de praktiske opgaver selv.
5. At være lydhør over for beboeres holdninger og meninger og inddrage dem på afdelingsbestyrelsesmøderne.

Afdelingsmødet

Afdelingsmødet er årets vigtigste møde i boligafdelingen. Det er grundlæggende for beboerdemokratiet, fordi alle beboerne kan deltage og få indflydelse på mødet. Afdelingsmødet er også afdelingsbestyrelsens årlige møde med beboerne.

Det er Brabrand Boligforening, der er ansvarlig for indkaldelse til mødet og for - i samarbejde med afdelingsbestyrelsen - at udarbejde og udsende en dagsorden.

På mødet skal afdelingsbestyrelsen afgive en beretning, så beboerne ved, hvad I har arbejdet med siden sidste afdelingsmøde.

Beboerne har indflydelse på det, der skal ske i afdelingen.

Budget

Hvert år gennemføres en arealvandring, hvor afdelingsbestyrelsen sammen med en repræsentant fra Brabrand Boligforening går rundt i afdelingen.

Her kigger I på de ting, der kunne være ønskelige eller nødvendige at gøre, ligesom I sammen kan udarbejde en plan for, hvilket serviceniveau I ønsker.

Brabrand Boligforening undersøger, hvad det koster, hvilke muligheder der er for at finansiere arbejderne, om der er lovmæssige forhold, der begrænser mulighederne,

eller om lokalplanerne for området kræver særlige løsninger.

Arealvandringen danner grundlag for det budgetforslag, Brabrand Boligforening udarbejder for afdelingen. Den er en vigtig del af afdelingens økonomiske årshjul i forhold til at udarbejde budget og regnskab.

Beboernes indflydelse på budgettet er indført for at styrke beboerdemokratiet. Ved at godkende budgettet for det kommende år, er beboerne med til at bestemme, hvordan afdelingens penge skal bruges, hvilke arbejder der skal igangsættes nu, og hvilke som kan vente.

Under budgetlægningen skal afdelingsbestyrelsen også tage højde for beboeraktiviteter for det kommende år.

Budgetforslaget sendes til afdelingsbestyrelsen. I god tid inden afdelingsmødet inviterer Brabrand Boligforening afdelingsbestyrelsen til et møde om budgetforslaget.

Større beslutninger godkendes på afdelingsmødet.

Overordnede rammer for arbejder og aktiviteter i afdelingen

Større renoveringsarbejder skal besluttes af beboerne på et afdelingsmøde. Det gælder også større arbejder, der vedrører den almindelige vedligeholdelse og arbejder, der vedrører den egentlige planlagte bygningsvedligeholdelse.



Reglementer

Afdelingsbestyrelsen har pligt til at sørge for, at boligafdelingen fremtræder i den stand, som afdelingsmødet har besluttet, men skal ikke være politibetjent. Alle klager over ejendomsfunktionærernes arbejde og beboeres overtrædelse af ordensreglementet skal sendes direkte til Brabrand Boligforening.

Afdelingsbestyrelsen udarbejder – sammen med Brabrand Boligforening - forslag til ordensreglement, vedligeholdelsesstandard, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog. Disse regler danner grundlaget for de leveregler og muligheder, der gælder for beboerne i afdelingen.

Åben dialog sikrer et godt samarbejde.

Dialog og information

Som medlem af afdelingsbestyrelsen er du valgt til at varetage beboernes interesser. En forudsætning for at beboerdemokratiet

virker er derfor, at afdelingsbestyrelsen ved, hvilke ønsker beboerne har for afdelingen, og at beboerne ved, hvad I arbejder med.

Det er en god idé løbende at informere beboerne om de ting, der sker i afdelingen og om, hvad I arbejder med aktuelt. Det kan eksempelvis ske på afdelingens hjemmeside, ved opslag i vaskeriet eller andre passende steder i afdelingen.

På Brabrand Boligforenings hjemmeside står det oplyst, hvem der sidder i de enkelte afdelingers bestyrelser. Denne information er vigtig, da den sikrer, at beboerne kan komme i kontakt med afdelingsbestyrelsen og komme med idéer, stille spørgsmål eller klage.

Ansvar

Afdelingsbestyrelsen er hverken juridisk eller økonomisk ansvarlig for afdelingen og kan derfor ikke forpligte afdelingen. Det betyder også, at du ikke som afdelingsbestyrelsesmedlem kan hjemtage tilbud og sætte arbejder i gang, men skal bede servicelederen eller Brabrand Boligforening om eksempelvis indkøb til den nye legeplads.



Afdelingsmødet skal holdes mindst en gang om året.

Afdelingsmødet i detaljer

Afdelingsmødet er boligafdelingens øverste myndighed og dermed kernen i beboerdemokratiet. Her mødes beboerne med afdelingsbestyrelsen og planlægger, hvad der skal ske i afdelingen, og vælger den bestyrelse, som skal varetage beboernes interesser det kommende år.

Afdelingsmødet holdes sædvanligvis en gang om året. Alle afdelinger skal holde et møde, hvor budgettet forelægges til godkendelse.

Alle afdelinger har mulighed for at beslutte, at der også skal holdes et afdelingsmøde, hvor regnskabet forelægges til godkendelse. De fleste afdelinger har dog valgt kun at holde ét møde med godkendelse af budget. På dette møde bliver beboerne så også orienteret om regnskabet.

På afdelingsmødet har hver bolig to stemmer, uanset hvor mange der bor i boligen. Hvis der skal stemmes på mødet, afgøres afstemningen ved almindeligt stemmeflertal.

For beboeraktiviteter bør afdelingsbestyrelsen uddybe, hvorfor den ønsker pengene afsat, og hvilke tanker og planer der er for aktiviteter det kommende år.

Afdelingsbestyrelsens beretning

Afdelingsbestyrelsen – ofte formanden – beretter for beboerne, hvad der er sket

siden sidste afdelingsmøde, hvad afdelingsbestyrelsen arbejder med nu, hvilke visioner der er for afdelingen, og hvad planerne er for drift i det kommende år. Når alt er fremlagt, tages beretningen til efterretning af beboerne.

Budget

Afdelingsbestyrelsens budgetforslag skal godkendes af beboerne på et afdelingsmøde, og budgettet skal omdeles til alle beboerne inden mødet. Det skal ske senest én uge før mødet.

Beboerne kan stille forslag til behandling på mødet.

Indkomne foreslag

Alle beboerne har ret til at stille forslag til behandling på et afdelingsmøde. Forslag skal indsendes til administrationen senest 14 dage før afdelingsmødet afholdes. Det kan være stort som småt. Afdelingsbestyrelsen har pligt til at udsende de indkomne forslag til alle beboerne senest én uge før mødet.

På mødet er det almindeligt, at dirigenten først giver forslagsstilleren mulighed for at uddybe og begrunde sit forslag. Herefter kan afdelingsbestyrelsen eventuelt knytte en kommentar, hvorefter beboerne har mulighed for at kommentere og stille spørgsmål til forslaget.

Slutteligt sættes forslaget til afstemning og afgøres ved almindeligt stemmeflertal.

Repræsentantskabet

Repræsentantskabet er boligforeningens øverste myndighed. Det består af de repræsentanter, som afdelingerne har valgt til at varetage deres interesser.

Repræsentantskabets medlemmer består normalt af medlemmer fra afdelingsbestyrelserne, men de kan også vælges blandt de øvrige beboere i afdelingen.

Beboerdemokratiets opbygning:

1. Repræsentantskabet

2. Foreningsbestyrelsen

3. Afdelingsbestyrelsen

4. Beboere i afdelingen

Repræsentantskabets ansvar og kompetencer er nærmere beskrevet i vedtægterne for foreningen. I vedtægterne fremgår det, hvilke områder repræsentantskabet har uddelegeret til foreningsbestyrelsen, og hvilke der skal behandles af repræsentantskabet.

Derudover er det også repræsentantskabet, der tager stilling til salg eller væsentlige forandringer af foreningens ejendomme

og godkender foreningens årsregnskab og beretning samt godkender vedtægterne for foreningen. Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskab og væsentlige forandringer af afdelinger og boliger til foreningens bestyrelse.



Brabrand Boligforening

Hver afdeling har tilknyttet et team af medarbejdere; en serviceleder, en sekretær, en udlægningsmedarbejder og en økonomimedarbejder. De har sammen ansvaret for den daglige drift og er afdelingsbestyrelsens kontaktpersoner.

Det kan være en god idé for en ny bestyrelse at indlede samarbejdet med en forventningsafstemning med Brabrand Boligforening. Hvilke opgaver skal afdelingsbestyrelsen tage hånd om, og hvad kan Brabrand Boligforening hjælpe med? På den måde kan vi i fællesskab sikre, at vi får et godt samarbejde.

Inhabilitet

I Almenboligloven §17 står der, at hvis et medlem af afdelingsbestyrelsen har en nær økonomisk tilknytning til en byggevirksom-

hed udenfor boligforeningen, skal dette indberettes til kommunalbestyrelsen. En økonomisk tilknytning foreligger, når det pågældende bestyrelsesmedlem f.eks. er medejer eller aktionær i selskabet.

Særlig inhabilitet

Et medlem af afdelingsbestyrelsen må ikke deltage i behandling af sager, hvori den pågældende eller andre, som vedkommende ved slægtskab eller på anden måde er nært knyttet til, har en særinteresse (Almenboligloven §18).

Vil du vide mere?

Hvis du gerne vil vide mere om, hvad det indebærer at arbejde i en afdelingsbestyrelse, henvises til BL's publikation [Ny i afdelingsbestyrelsen.](#)