

Boligforeningen VIBO

Din ret og din pligt som afdelingsbestyrelse



Beboerdemokratiet og afdelingsbestyrelsen

- Beboerdemokratiet er et unikt system og findes kun inden for den almene sektor. Det er beboerdemokratiet, der giver beboerne i den almene sektor mulighed for indflydelse på egen afdeling og dermed også egen bolig.
- For de fleste, som bor alment, er beboerdemokratiet den naturligste ting i verden, men sådan har det ikke altid været. Før 1970 havde beboerne kun ret til at udtale sig – men ikke ret til at træffe beslutninger. I 1970 blev lovgivningen ændret, så det blev muligt som beboer at få indflydelse i egen boligafdeling. I 1997 blev lovgivningen revideret endnu engang, og i forbindelse med denne revision blev beboerne gjort til den øverste myndighed i de enkelte boligafdelinger.
- For rent praktisk at kunne administrere den kompetence og indflydelse, som beboerne har som den øverste myndighed i afdelingen, skal der vælges en afdelingsbestyrelse. Formålet med valg af en afdelingsbestyrelse er således, at afdelingsbestyrelsen skal føre afdelingsmødets beslutninger ud i livet, varetage afdelingens interesser og på et overordnet plan påse, at der er god orden i afdelingen.

Valg til afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer, dog mindst 3. Det er afdelingsmødet, som træffer beslutning om, hvor mange medlemmer afdelingsbestyrelsen skal bestå af.

Valg af formand for afdelingsbestyrelsen

Det er afdelingsmødet, som træffer beslutning om, hvorvidt afdelingsbestyrelsesformanden skal vælges direkte af afdelingsmødet, eller om afdelingsbestyrelsen skal kunne konstituere sig selv med afdelingsbestyrelsesformand.

Såfremt konstitueringsmodellen er valgt, kan afdelingsbestyrelsen selv afsætte afdelingsbestyrelsesformanden og indsætte et andet medlem af afdelingsbestyrelsen som formand, men den afsatte formand vil forblive i afdelingsbestyrelsen som menigt bestyrelsesmedlem.

I VIBO har næsten alle afdelinger valgt, at det er afdelingsmødet, som vælger formanden.



Valgperiode for afdelingsbestyrelsen

Hvert andet år afgår afdelingsbestyrelsens formand. Af de øvrige medlemmer afgår halvdelen i ulige år og den anden halvdel i lige år. Afgangsordenen for afdelingsbestyrelsesmedlemmer bestemmes ved den rækkefølge, som de er valgt i. Genvalg vil altid kunne finde sted.

Valgbarhed til afdelingsbestyrelsen

Valgbare til afdelingsbestyrelsen er boliglejere og myndige medlemmer af deres husstand. Husstandsbegrebet defineres som udgangspunkt som lejerens nærmeste familie, herunder ægtefælle, registreret partner eller samlever samt disse personers hjemmeboende børn og stedbørn. Også andre slægtninge, herunder forældre og svigerforældre kan efter omstændigheden tilhøre husstanden, men nært slægtskab er ikke i sig selv tilstrækkeligt.

For at blive valgt ind i en afdelingsbestyrelse skal vedkommende være 18 år.

Afsættelse af afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen kan ikke selv afsætte egne afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Det er kun afdelingsmødet, der kan afsætte afdelingsbestyrelsen eller et eller flere af medlemmerne før udløbet af valgperioden. Dette kræver dog indkaldelse til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der på det pågældende afdelingsmøde skal være flertal for at afsætte afdelingsbestyrelsen eller et eller flere af dens medlemmer.

Såfremt afdelingsbestyrelsen nedlægger sit hverv, er det foreningsbestyrelsen, der varetager afdelingsbestyrelsens opgaver, indtil der er blevet indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde og blevet valgt en ny afdelingsbestyrelse.

Afdelingsbestyrelsesformandens rolle

Umiddelbart kunne det være nærliggende at antage, at afdelingsbestyrelsesformanden har større indflydelse end de øvrige medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

Men der er hverken i loven, vedtægterne eller andre steder holdepunkter for, at afdelingsbestyrelsesformanden har en særstilling, men rent praktiske forhold gør, at det er nødvendigt at have en afdelingsbestyrelsesformand, som har ansvaret for følgende opgaver.



- Det er afdelingsbestyrelsesformanden, som indkalder og leder afdelingsbestyrelsens møder og sørger for, at der holdes det nødvendige antal møder. Ethvert afdelingsbestyrelsesmedlem er dog berettiget til at kræve indkaldt til afdelingsbestyrelsesmøde.
- Afdelingsbestyrelsesformanden skal sørge for, at møderne bliver refereret og fulgt op. Det er ikke nødvendigvis formanden, som er referent.
- Det er afdelingsbestyrelsesformanden, som har ansvaret for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder gøres tilgængelige for beboerne samtidigt eller umiddelbart efter mødets indkaldelse. Det er endvidere afdelingsbestyrelsesformanden, som har ansvaret for, at referaterne gøres tilgængelige for beboerne senest 4 uger efter afholdelse af mødet.

- Det er sædvanligt, at afdelingsbestyrelsen har formandens navn og bopæl som adresse for hele afdelingsbestyrelsen. Formanden har derfor en ubetinget pligt til at gøre de øvrige bestyrelsesmedlemmer bekendt med post, mails, henvendelser m.v., som han modtager.

Afdelingsbestyrelsens forretningsorden

- Afdelingsbestyrelsen har ikke pligt til at have en forretningsorden. Men det kan være praktisk. I en forretningsorden fastlægger afdelingsbestyrelsen sine egne regler for mødevirksomhed, herunder hvornår afdelingsbestyrelsen er beslutningsdygtig. Hvad man gør, når man er uenig, hvad man gør, når stemmerne i afdelingsbestyrelsen står lige osv.
- Såfremt der laves en forretningsorden skal den dog i h.t. loven tage stilling til følgende punkter:
 - Indkaldelse af suppleanter
 - Suppleanters adgang til bestyrelsesmøder
 - Lejers adgang til bestyrelsesmøder

Afdelingens drift

- Afdelingsbestyrelsen bør høres og være med til at træffe beslutning om ændring af procedure i afdelingerne, herunder f.eks. storskraldsordning, ejendomsmesterens kontakttid m.m.

Tilsyn med god orden og vedligeholdelse af bygninger, friarealer mv.



- Det nødvendige tilsyn med de håndværkere, der antages til at udføre vedligeholdelsesarbejder i afdelingen, udøves af administrationen.
 - Det daglige arbejde med at passe og vedligeholde bygninger, grønne områder m.v. påhviler ejendomsfunktionærerne, og tilsynet hermed udøves ligeledes af administrationen.
 - Det tilsyn, som afdelingsbestyrelsen skal foretage i henhold til almenboliglovens § 39, er derfor et slags "overtilsyn".
- Afdelingsbestyrelsen påser således, at der generelt er god orden i afdelingen – det gælder både bygningerne og de grønne områder m.v., herunder om de almindeligt forekommende opgaver bliver varetaget godt og forsvarligt.
 - Såfremt afdelingsbestyrelsen vil klage over en ejendomsfunktionærs arbejde, skal det ske direkte til driftschefen. Afdelingsbestyrelsen har ikke ret til at give ejendomsfunktionæren påtale eller instruktion om, hvad han skal lave.

Ejendomsfunktionærer, ansættelse og afskedigelse

- Afdelingsbestyrelsen skal høres om særlige ønsker i forbindelse med nyansættelser af ejendomsførere. Der kan være ønske om særlige kvalifikationer som håndværksmæssig baggrund, særlig evne til at tage vare på ældre osv.
- Afdelingsbestyrelsen skal orienteres, når der sker ansættelse eller afskedigelse, men afdelingsbestyrelsen har ingen veto, såfremt de er uenige i en ansættelse eller afskedigelse.

Prioritering af ejendomsfunktionærens arbejde

- Afdelingsbestyrelsen er sammen med administrationen med til at prioritere ejendomsfunktionærens arbejdsopgaver, hvis ønsket fremsættes.

Syn af lejligheder

- Afdelingsbestyrelsen har ingen formel rolle at spille, men indbydes til at deltage i alle syn.
- Den mødende repræsentant for afdelingsbestyrelsen kan give sin mening til kende efter synet, men kan ikke beslutte noget i den konkrete sag.

Husordenssager

- Administrationen anbefaler, at afdelingsbestyrelsen ikke deltager i husordenssager.
- Såfremt afdelingsbestyrelsen tager del i husordens sager, vil det typisk være i form af, at afdelingsbestyrelsen prøver at mægle forlig mellem dem, som klager og dem, som der klages over.



Større renoveringssager

- Afdelingsbestyrelsen skal godkende forslaget om renovering, inden det optages i budgetforslaget, som behandles og godkendes på det ordinære afdelingsmøde. Afdelingsbestyrelsen skal løbende orienteres om arbejdets gennemførelse og kan deltage i bygherremøderne, 1 års gennemgangen og 5 års gennemgangen.

Afdelingens sociale liv

- Afdelingsbestyrelsen tager initiativ til fester, udvalg, klubber, arbejdsweekender m.v.

Samarbejdet mellem afdelingsbestyrelsen og driften

- En af årets vigtigste begivenheder i samarbejdet mellem afdelingsbestyrelsen og driften er bygningsgennemgangen.
- På bygningsgennemgangen evalueres året, der er gået, herunder udgifter der er afholdt til løbende vedligeholdelse (konto 115), opfølgning på afdelingens energirapporter, opfølgning på sidste års bygningsgennemgang samt opfølgning på eventuelle beslutninger fra sidste ordinære afdelingsmøde.
- Ligeledes gennemgås de planlagte aktiviteter for det indeværende budgetår. Men mødets vigtigste punkt er udarbejdelse af planen over planlagte og periodiske vedligeholdelser de næste 10 år (PPV konto 116).
- Før bygningsgennemgang har driftschefen sammen med ejendomsmesteren gennemgået afdelingen med henblik på at udarbejde et oplæg til en 10-års plan. Dette oplæg danner baggrund for en drøftelse med afdelingsbestyrelsen om hvilke større arbejder, det er nødvendigt at udføre de kommende 10 år inkl. en prioritering af, hvornår disse skal udføres.
- Driftens fokus i forbindelse med udarbejdelse af 10-års planen har været afdelingens vedligeholdelse. Inden udarbejdelse af den endelige 10-års plan har driften derfor behov for at få afdelingsbestyrelsens ønsker til hvilke arbejder, de ønsker udført, det kunne f.eks. være arbejder i forbindelse med afdelingens selskabslokale eller udearealer.
- Når afdelingsbestyrelsen og driften er enige om 10-års planen, afleveres denne til økonomiafdelingen med henblik på, at de økonomiske konsekvenser for gennemførelse af 10-års planen kan indarbejdes i budgettet.
- I forbindelse med bygningsgennemgangen vil der tillige være mulighed for at drøfte afdelingens renholdelsesniveau, valg af hvidevare typer, evt. behov for revision af råderetskataloger, husorden eller vedligeholdelsesreglement etc.



- Årshjulet for bygningsgennemgangen og budgetudarbejdelse er:
 - Medio juni til medio august: Driftschef udsender indkaldelse til bygningsgennemgang.
 - August, september og oktober: Afholdelse af bygningsgennemgang samt udarbejdelse af 10-års plan.
 - Medio september til medio november: Udarbejdelse af budgetter.
 - November og december: Afholdelse af budgetmøder med afdelingsbestyrelsen.
 - Januar, februar og marts: Afholdelse af ordinært afdelingsmøde, hvor budgetter skal godkendes.
 - 30. marts er deadline for varsling af evt. huslejestigning for det kommende budgetår.

Ovenstående tidsplan er gældende for afdelinger med regnskabsår 1.7.-30.6.