

## kapitel 3

# Boligafdelingernes ledelse

**§ 13** Den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen.  
En afdeling er økonomisk uafhængig af andre boligafdelinger og af boligorganisationen.

**Stk. 2** Boligorganisationen fastsætter det årlige bidrag til boligorganisationens administration, som pålignes den enkelte bolig.

**Stk. 3** Ejerbeføjelser over fsb's afdelinger udøves af repræsentantskabet og bestyrelsen, jf. kapitel 2 og 3.

**§ 14** I en ny boligafdeling skal der holdes afdelingsmøde senest seks måneder efter, at mindst halvdelen af boligerne er udlejet. Dagsorden for første afdelingsmøde i en ny afdeling skal som minimum omfatte følgende punkter:

1 Valg af dirigent.

2 Beslutning om der årligt afholdes et eller to ordinære afdelingsmøder, herunder på hvilket møde valg skal finde sted.

3 Beslutning om antallet af medlemmer i afdelingsbestyrelsen.

4 Beslutning om hvorvidt afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv, eller om formanden vælges direkte på afdelingsmødet.

5 Beslutning om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet.

**Stk. 2** Boligorganisationens bestyrelse skal indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af boligafdelingens bestyrelse.

**Stk. 3** Der skal holdes ordinært afdelingsmøde om driftsbudgettet hvert år inden udgangen af september. Afdelingsmødet kan beslutte, at der også skal holdes afdelingsmøde om driftsregnskabet. Boligafdelingens driftsregnskab skal være godkendt af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet inden udgangen af maj.  
Hvis afdelingsmødet beslutter at holde to årlige ordinære møder, skal afdelingsmødet desuden beslutte, på hvilket af de ordinære møder valg til

afdelingsbestyrelsen skal finde sted. Holdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af beretning på regnskabsmødet.

**Stk. 4** Afdelingsmødet beslutter afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer, dog mindst tre. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i boligafdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne vælges ved ordinære valg for to år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Halvdelen af bestyrelsens medlemmer er på valg hvert år. Afgangssordenen for samtidigt valgte bestemmes i forhold til det antal stemmer, der opnås ved valget. Et bestyrelsesmedlem eller en suppleant kan til enhver tid afsættes af det forum, der har valgt den pågældende.

**Stk. 5** Afdelingsmødet beslutter, om afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv eller om afdelingsmødet vælger formanden. Ligeledes beslutter afdelingsmødet, om det er afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen, som vælger medlemmer til repræsentantskabet. Hvis der ved et afdelingsmødes afslutning ikke er vedtægter for en fungerende formand, skal der i umiddelbar forlængelse af afdelingsmødet aftales tid og sted for konstituering af afdelingsbestyrelsen. Datoen skal bekendtgøres for boligorganisationens bestyrelse.

**Stk. 6** Afdelingsmødets beslutninger om antallet af årlige ordinære afdelingsmøder, afdelingsbestyrelsens størrelse, formandsvalg og valg af repræsentantskabsmedlemmer skal oplyses til boliglejerne i forbindelse med indkaldelse til afdelingsmøder. Disse beslutninger har gyldighed, indtil afdelingsmødet træffer anden beslutning.

**§ 15** Indkaldelse til ordinære afdelingsmøder skal ske skriftligt til samtlige husstande i boligafdelingen samt til organisationens bestyrelse med mindst fire ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt indeholde en dagsorden.

**Stk. 2** Hvis der holdes ét årligt ordinært afdelingsmøde, skal dagsordenen som minimum omfatte følgende punkter:

1 Valg af dirigent.

2 Godkendelse af forretningsorden for mødet.

3 Afdelingsbestyrelsens beretning.

4 Forslag.

5 Regnskaber for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler.

- 6 Budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler.
- 7 Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 8 Valg.
- 9 Eventuelt.

**Stk. 3** Hvis der holdes to årlige ordinære afdelingsmøder, skal dagsordenen for budgetmødet som minimum omfatte følgende punkter:

- 1 Valg af dirigent.
- 2 Godkendelse af forretningsorden for mødet.
- 3 Forslag.
- 4 Budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler.
- 5 Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 6 Eventuelt valg jf. § 14 stk. 3, 4. pkt.
- 7 Eventuelt.

**Stk. 4** Hvis der holdes to årlige ordinære afdelingsmøder, skal dagsordenen for regnskabsmødet som minimum omfatte følgende punkter:

- 1 Valg af dirigent.
- 2 Godkendelse af forretningsorden for mødet.
- 3 Afdelingsbestyrelsens beretning.
- 4 Forslag.
- 5 Regnskaber for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler.
- 6 Boligafdelingens driftsregnskab.
- 7 Eventuelt valg jf. § 14 stk. 3, 4. pkt.
- 8 Eventuelt.

**Stk. 5** Boligafdelingens driftsbudget skal sendes til urafstemning blandt boligafdelingens boliglejere efter reglerne i § 17 stk. 4, hvis mindst 25 pct. af det på mødet samlede antal stemmer stiller krav om det.

**Stk. 6** Ekstraordinært afdelingsmøde holdes når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, eller når mindst 25 pct. af husstandene i boligafdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning om det, eller når organisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen om det. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske skriftligt til samtlige husstande med mindst to ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt indeholde en dagsorden. Hvis afdelingsbestyrelsen ikke inden to uger efter en anmodning indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af organisationens bestyrelse. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været holdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme

emne først finde sted efter afholdelsen af næste ordinære obligatoriske afdelingsmøde, dvs. afdelingsmøde om driftsbudgettet, jf. dog § 14 stk. 4, 8. pkt.

**Stk. 7** I en afdeling uden afdelingsbestyrelse forelægges driftsbudget og årsregnskab for afdelingsmødet af organisationsbestyrelsen.

**§ 16** Driftsbudget samt budget for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler sendes til samtlige husstande i boligafdelingen senest en uge før det afdelingsmøde, hvor budgetterne skal behandles. Holdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14 stk. 3, medsendes desuden det sidst godkendte driftsregnskab samt regnskaber for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler.

**Stk. 2** Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14 stk. 3, at boligafdelingens driftsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, sendes driftsregnskabet samt regnskaber for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler til samtlige husstande i boligafdelingen senest en uge før det afdelingsmøde, hvor regnskaberne skal godkendes.

**Stk. 3** Er der udarbejdet skriftlig beretning, skal denne sendes til samtlige husstande i boligafdelingen senest en uge før afdelingsmødet.

**§ 17** Adgang til afdelingsmødet og stemmeret har boligafdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har to stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt. Boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne har også adgang til mødet, dog uden stemmeret.

**Stk. 2** Afdelingsmødet eller organisationens ledelse kan beslutte, at andre kan deltage i mødet, dog uden stemmeret.

**Stk. 3** Enhver, der ifølge stk. 1 har adgang til afdelingsmødet, har ret til at tage ordet og til at få et angivet emne behandlet på mødet. Konkrete forslag, der ønskes behandlet på et ordinært afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest to uger før mødet. Forslag udsendes til samtlige husstande i boligafdelingen senest en uge før mødet.

**Stk. 4** Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de fremmødte stemmeberettigede. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende

urafstemning blandt boligafdelingens boliglejere. Ved urafstemningen har hver husstand to stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været til urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelsen af næste ordinære, obligatoriske afdelingsmøde, dvs. afdelingsmøde om driftsbudgettet.

**Stk. 5** Der skrives referat af afdelingsmødet. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen. Referatet skal gøres tilgængeligt for boligafdelingens lejere senest fire uger efter mødet er holdt.

**§ 18** Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og driftsregnskab for boligafdelingen. Afdelingsbestyrelsen har ret til at se ethvert bilag vedrørende driftsbudgettet og -regnskabet.

**Stk. 2** Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget og driftsregnskab for afdelingsmødet til godkendelse dog jf. § 14 stk. 3.

**Stk. 3** Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for aktiviteter i boligafdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, før de sættes i værk. Afdelingsmødet kan beslutte at iværksætte forebyggende aktiviteter for at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, hvis afdelingsmødet samtidig beslutter den nødvendige lejeforhøjelse.

**Stk. 4** Medfører en aktivitet en lejeforhøjelse på mere end 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse af aktiviteten ske ved urafstemning blandt boligafdelingens boliglejere, hvis mindst 25 pct. af det på afdelingsmødet samlede antal stemmer kræver det.

**Stk. 5** Etablering af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere boligafdelinger, kan først gennemføres når aktiviteten er godkendt på afdelingsmøder i de respektive boligafdelinger.

**Stk. 6** Afdelingsmødet fastsætter en husorden, godkender vedligeholdelsesreglement og vælger dermed også vedligeholdelsesordning for boligafdelingen.

**Stk. 7** Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence til en eller flere beboergrupper. Træffer afdelingsmødet beslutning om at uddelegere kompetence, skal det af beslutningen

fremgå, på hvilket område kompetencen er uddelegeret, og inden for hvilken tidsmæssig ramme beboergruppens arbejde skal foregå.

**Stk. 8** Afdelingsmødet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som er uddelegeret til en beboergruppe, skal udøves af afdelingsmødet.

**§ 19** Har en boligafdeling ikke en afdelingsbestyrelse, skal boligorganisationens bestyrelse varetage afdelingsbestyrelsens opgaver, jf. § 15 stk. 7. Består boligafdelingen udelukkende af ældreboliger med beboere, som er svage og plejekrævende, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser.

**Stk. 2** Afdelingsmøder i de respektive boligafdelinger kan bestemme, at to eller flere boligafdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal fungere som én afdeling og dermed have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse. Organisationsbestyrelsen skal godkende beslutningen.

**Stk. 3** Afdelingsbestyrelsen skal i en forretningsorden fastlægge, hvordan den vil udføre sit hverv, herunder hvornår der skal indkaldes suppleanter samt suppleanternes, boliglejernes og andres adgang til at overvære eller deltage i bestyrelsesmøderne. Afdelingsbestyrelsen skal sørge for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder er tilgængelige for boligafdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Afdelingsbestyrelsen skal også sørge for, at der udarbejdes referat af møderne, og at disse referater gøres tilgængelige for boligafdelingens beboere senest fire uger efter mødets afholdelse.

**Stk. 4** Organisationens ledelse skal yde den nødvendige bistand for, at afdelingsbestyrelsen kan udøve sit hverv.

**Stk. 5** Organisationens ledelse skal orientere afdelingsbestyrelsen om ansættelsen og afskedigelsen af ejendomsfunktionærer, dog sker ansættelse af ledende ejendomsfunktionærer i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

**Stk. 6** Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god

orden i boligafdelingen. Eventuel påtale sker til organisationens ledelse.

**Stk. 7** Boligafdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.