

# Medbestemmelse i din boligafdeling

## – hvordan får du det ?

I Lejerbos boligafdelinger har vi **beboerdemokrati**. Et demokrati, du kan deltage i på flere forskellige planer og måder, alt efter hvor megen tid og lyst, du vil bruge på at gøre det rart at bo i din boligafdeling. Rart – både for dig selv og for dine naboer.

Man kan få indflydelse på mange måder, f.eks. ved at

- **deltage i det årlige afdelingsmøde**
- **Blive valgt ind i afdelingsbestyrelsen og herfra øve indflydelse**
- **være aktiv i klubarbejdet i din boligafdeling**

### Den enkelte beboer og afdelingsmødet

Mindst én gang om året bliver alle afdelingens lejere, deres ægtefæller eller hermed sidestillede indkaldt til møde.

Nogle steder kaldes det generalforsamling, andre steder årsmøde eller beboermøde – i lovsproget hedder det afdelingsmødet, derfor bruges dette udtryk her i pjecen.

Afdelingsmødet er det forum, hvor beboerne kan diskutere og træffe beslutninger om væsentlige forhold i deres dagligdag – det kunne være:

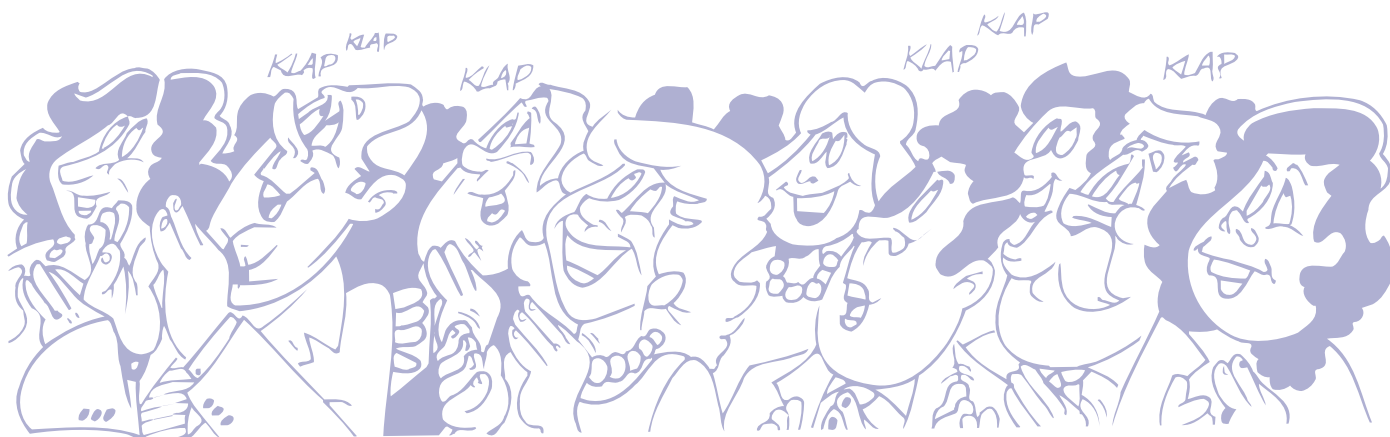
- **Boligafdelingens økonomi.** Hvert år skal beboerne i afdelingen have lejlighed til at diskutere det kommende års udgifter – og ikke bare diskutere, men også have mulighed for at ændre i disse. Både i opad- og nedadgående retning. Det er naturligvis ikke alle budgettets

poster, beboerne har indflydelse på (afbetaling på de lån der er i byggeriet er et eksempel på en post, som beboerne ikke kan ændre). Men forhold som udgifterne til fællesvaskeri, udgifterne til vedligeholdelse af bygninger og udearealer, udgifterne til sociale tiltag i afdelingen mv. er ting, som beboerne har indflydelse på.

Du skal huske, at huslejen i din afdeling er afhængig af, hvad det koster at få tingene til at køre rundt i det daglige. Vi kalder det, at huslejen er omkostningsbestemt. Udgifter og indtægter skal balancere - hverken mere eller mindre. Og eftersom alle de penge, der skal bruges til at betale afdelingens udgifter kun kommer ét sted fra – nemlig fra din og dine naboers huslejer – er det en god ide at være med til at have styr på disse udgifter.

- **Boligafdelingens husordensregler.** Når mange mennesker i det daglige skal bo i så relativt tæt et fællesskab, som en boligafdeling jo er, er det nødvendigt med fælles "færdselsregler". Det kalder vi afdelingens husorden. En husorden indeholder typisk bestemmelser om støj og brug af diverse maskiner, om husdyrhold, om brug af udearealerne, om affaldshåndteringen og meget, meget mere. Alle disse mange regler skal vedtages af beboerne i fællesskab på afdelingsmødet.

Det er altså dig og dine naboer der i vidt omfang bestemmer, hvordan I vil have det i jeres afdeling – ikke Lejerbo. Der er dog forhold, som ikke kan reguleres i husordenen – nemlig ting som loven på forhånd har givet



den enkelte beboer ret til. F.eks. råderet og installationsret, bytteret og fremlejeret, boligens ukrænkelighed og lignende. Lejerbo har lavet en særlig pjece om husorden – læs denne på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk)

- **Moderniseringer og forbedringer i afdelingen.** Hvis der stilles forslag om at lave ændringer i din afdeling – f.eks. legepladser, glasinddækkede altaner, opføre beboerhus og lignende dyre ting, skal den slags arbejder altid godkendes af beboerne på et afdelingsmøde. Generelt kan man sige, at alt hvad der koster beboerne penge, skal op og vende på afdelingsmødet, med mindre der er tale om udgifter, som allerede er besluttet i forbindelse med budgettet.
- **Trivselsfremmende tiltag i afdelingen.** Her kan der f.eks. være tale om at give tilskud til oprettelse af beboerklubber, tilskud til tøj- og bogbytteordninger, tilskud til årstidsbestemte fester, opstart af fællesspisestue, indretning af beboerlokaler, bestræbelser på at fremme integrationen af de ikke-etniske danskere, drift af beboerblad, fælles udflugter for både børn og de ældre i afdelingen og meget mere. Kun fantasien sætter grænserne. Det skal dog lige med, at beboernes huslejekroner kun må anvendes til aktiviteter for bebyggelsens egne beboere – ikke for det øvrige lokalområde.
- **Anvendelse af afdelingens udearealer.** I nogle afdelinger er beboerne særdeles aktive i pasning af udearealerne og i valg af planter, træer og buske. I andre overlader beboerne dette helt og aldeles til de ansatte ejendomsfunktionærer. Men hvordan udearealerne skal se ud - det er op til beboerne. Naturligvis i samarbejde med de ansatte, som skal passe områderne i det daglige.
- **Andre forslag.** For eksempel formelle forslag vedrørende valg af afdelingsbestyrelsen, brug af beboerlokalerne, valg af tv-kanaler og it-løsninger, sikkerhed og tryghed i afdelingen og andre emner der har med den enkelte afdeling og dens beboere at gøre.

## Hvis du lader dig vælge ind i afdelingsbestyrelsen – hva' så?

Når du har ladet dig vælge til medlem af afdelingsbestyrelsen er det naturligt nok, at spørgsmålene hurtigt melder sig i dit hoved. Hvad skal jeg egentlig beskæftige mig med? Hvad skal jeg vide for at kunne løfte min opgave godt nok? Hvilket ansvar påtager jeg mig? Hvad er mine beføjelser og mine pligter? Hvor meget arbejde og arbejdstid vil det kræve? Hvem bestemmer egentlig hvad? Hvor kan jeg hente hjælp? Osv.

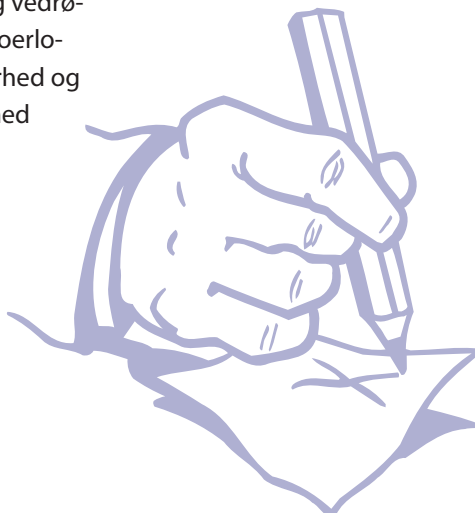
Du skal blot helt fra starten gøre dig én ting helt klart: **Du skal ikke vide alt**, og det er helt ok, at du først og fremmest beskæftiger dig med det, som interesserer dig. Det er altså helt i orden, at du i første omgang er mere til fest og farver og hyggeligt samvær end til tørre tal og indviklet lovgivning. Så kan det altid være, at du senere får lyst til at øge din viden også på områder, som du knap nok kendte til eksistensen af, før du lod dig vælge.

Her er så lidt om, hvad en afdelingsbestyrelse skal beskæftige sig med (uddrag fra Lejerbos håndbog)

## Budget og vedligeholdelse

**"Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen"** – naturligvis med den tilføjelse at driftsbudgettet altid efterfølgende skal godkendes på afdelingsmødet.

Forud for fremlæggelsen for beboerne på afdelingsmødet ligger der et stort arbejde med at indsamle og samordne de data, der ligger til grund for budgetforslaget. Afdelingsbestyrelsens indsats vedrørende dette forberedende arbejde bør være følgende:



- Afdelingsbestyrelsen deltager i den årlige markvandring sammen med en teknisk sagkyndig (varmemester eller inspektør). På markvandringen gennemgås bygnin- gernes og udearealernes vedligeholdelsesstandard, og inspektør eller varmemester noterer de forhold ned, som fremkommer under dette syn. Boligafdelingen har naturligvis været gennemgået på denne måde før, og der er ved disse tidligere gennemgange udarbejdet en tilstandsrapport, som ved markvandringen bliver opdateret – både med hensyn til forhold der er blevet rettet op på siden sidste markvandring og med hensyn til nye problemer, der måtte være dukket op i løbet af det seneste år.
- 10-års planen for afdelingens vedligeholdelse frem- sendes, sammen med det øvrige budgetforslag, til afdelingsbestyrelsen, som så gennemgår planen. Når afdelingsbestyrelsen har godkendt budgetforslaget, fremlægges det for beboerne til godkendelse på afde- lingsmødet.

**”Afdelingsbestyrelsen foreligger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktivite- ter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes.”** Det vil altså sige, at det er beboerne på afdelingsmødet, der tager stilling til, hvilke arbejder de ønsker udført i afdelingen, men i praksis er det sådan, at en væsentlig del af de arbejder, der skal udføres i afdelingen, er af rutinemæssig karakter. Det kan f.eks. være reparation af frostska- der, utætheder i tage, udskiftning af radiatorer, defekte låse, mindre murreparationer, rensning af afløb, reparation af køleskabe og komfurer m.m.

Ved den løbende budgetkontrol har afdelingsbestyrelsen mulighed for at følge med i forbruget vedrørende disse arbejder.

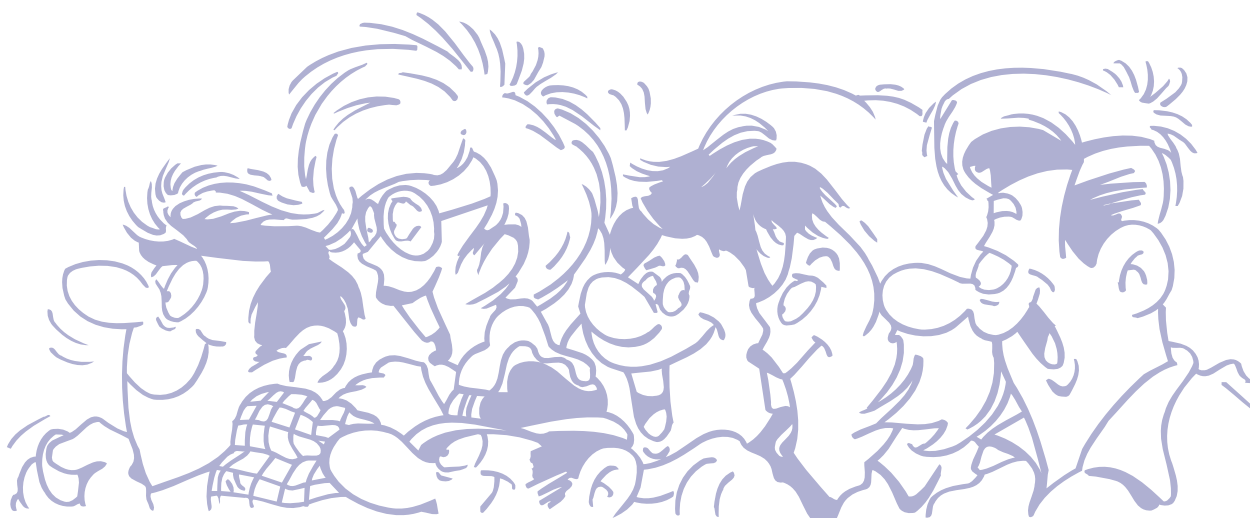
### **God orden i afdelingen**

**”Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen.”** Pligten til at sørge for god orden i afdelingen handler dels om, at afdelingen fremtræder i den pasnings- tilstand, som i fællesskab er vedtaget og dels om overhol- delse af afdelingens husorden. Hvis afdelingsbestyrelsen modtager klager over naboer, varmemester eller gård- mænd, skal disse klager sendes til regionskontoret, som så foretager det videre fornødne.

Afdelingsbestyrelsen skal som hovedregel ikke selv påtage sig rollen som konfliktløser i boligafdelingen, med mindre det vurderes, at konflikten kan løses i mindelighed. Afde- lingsbestyrelsen skal råde og vejlede – ikke optræde som autoritær politimyndighed.

### **1 års og 5 års eftersyn**

**”Afdelingsbestyrelsen kan være til stede ved (1-års og 5-års eftersynet i nye byggerier) og skal oriente- res om den rapport, der udfærdiges på baggrund af synet.”** Disse syn skal udføres i byggerier, der er godkendt til opførelse efter 1.7.1986. I de nye byggerier er 1 % af byggesummen afsat til en fælles Byggeskadefond, som skal yde midler til at afhjælpe opståede byggeskader.



## Det sociale liv og samarbejdet med beboerne

Lejerbos afdelinger spænder vidt, også hvad angår den sociale dimension. Lige fra de afdelinger der er præget af hærværk og utryghed og til de, hvor det hele bare fungerer uden nogen hjælp udefra.

For den første type afdelinger har det offentlige iværksat forskellige sociale tiltag, og også Lov om almene boliger har sit bud på, at det i visse tilfælde er nødvendigt at gribe til særlige foranstaltninger: **”Afdelingsmødet kan træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, såfremt afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.”** Det der er tænkt på er, at beboerne kan ansætte medarbejdere, der skal få det sociale liv i boligområdet til at blomstre. Men det er dyrt, og pengene skal i dette tilfælde komme fra afdelingen selv – derfor er det kun sjældent, at denne bestemmelse bliver benyttet.

Det er da også langt mere holdbart, hvis det er beboerne selv, som løser eventuelle problemer med at få det sociale liv til at fungere. Her har afdelingsbestyrelsen en helt

central rolle at spille, og de kan finde inspiration i Lejerbos ”Fritidshåndbog”, som man kan få tilsendt ved at ringe til Lejerbo på 70 12 13 10.

## Beboeren der er aktiv i afdelingens klubarbejde.

Betegnelsen klubarbejde skal forstås bredt, som det arbejde en masse beboere yder i forbindelse med afdelingens forskellige beboerarrangementer. Der tænkes altså her på alle de mange mennesker, der yder et stykke frivilligt arbejde – til glæde for dem selv og ikke mindst for deres naboer. Nogle kalder dem ildsjæle, og de er helt uundværlige for trivsel i vores afdelinger. Det er dem, der hjælper med at sætte opslag op om fastelavsarrangementet og stiller telt op til sommerfesten. Det er dem der står for børneklubben hver torsdag, og det er dem der holder styr på regnskabet i akvarieklubben.

Det at gå ind i sådan et stykke aktivitets-arbejde er også en måde at skaffe sig indflydelse på i sin boligafdeling - uden at man behøver at beskæftige sig med andet, end lige det der interesserer én allermest. I Lejerbos **Fritidshåndbog** kan man også som beboer få inspiration til, hvordan man bliver bedre til arbejdet som aktiv beboer.

