

Fra foreningsbestyrelsen/administrationen

Kursus- & mødekalender:

Temamøder:

Emne ej fastlagt

Onsdag den 26. oktober 2005, kl. 17 - 20

Kurser:

Budget- & regnskabskursus over 2 aftener

Tirsdag den 26. april 2005, kl. 17 - 20

Tirsdag den 3. maj 2005, kl. 17 - 20

Arrangementer i øvrigt:

Kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Fredag/lørdag den 15./16. april 2005

Konference for afdelingsbestyrelser

Fredag/lørdag den 8./9. oktober 2005

Ordinært repræsentantskabsmøde

Torsdag den 24. november 2005

Boligforeningen VIBO

Sankt Peders Stræde 49 A

Postboks 2204

1018 København K

Tlf: 33 42 00 00

Fax: 33 42 00 60

E-mail: vibo@vibo.dk

Internet: www.vibo.dk

Red.:

Kaare Vestermann (ansv.)

Pia Mortensen

Nyhedsbrevet udsendes til VIBO's medarbejdere, selskabs- og afdelingsbestyrelser.

Oplag: 350

Nyt fra afdelingerne



Altaner og haver i 28 lejemål i afdeling 802, Nygårdsvej 4 & 6

Afdelingsbestyrelsen har længe haft en drøm om at etablere altaner i den 10 år gamle afdeling, og for ca. 2 år siden blev VIBO forespurgt, hvordan man kunne få altaner, og hvad prisen var.

VIBO tog kontakt til arkitekt Niels Houlberg, og bad ham undersøge hos kommunen, om der i det hele tage måtte etableres altaner. Kommunen kom med den positive tilbagemelding, at det kunne lade sig gøre inden for nogle bestemte rammer.

Niels Houlberg udarbejdede et projekt, der også indeholdt haver til lejemålene i stueetagen. I oktober 2004 blev projektet forelagt beboerne på et møde i afdelingen. Enkelte ønsker fra beboerne blev indarbejdet i projektet, den økonomiske beregning på 3.5 mio. kr. blev fremlagt, og forslaget lå klar til endelig godkendelse.

Dagen efter mødet sendte VIBO en ansøgning om låneoptagelse til Københavns Kommune, og allerede den 3. november 2004 fik VIBO en bekræftelse på, at ansøgningen var modtaget.

For at gå i gang med det spændende projekt afventer vi kommunens endelige tilsagn om låneoptagelse. Beboerne i afdelingen håbede selvfølgelig, at dette kunne ske hurtigt, således at arbejdet kunne opstartes først i april og være udført, når sommeren var over os.

Desværre arbejder kommunen ikke som vi kunne ønske det, og vi må nok se i øjnene, at det tidligst bliver sent på sommeren eller måske først næste forår, at beboerne kan nyde deres altaner og haver.

HUSK - HUSK - HUSK

1. april er sidste tilmeldingsfrist til:

Kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt for afdelingsbestyrelsesmedlemmer som endnu ikke har deltaget

Temamøde

Legepladser

Uddannelsesudvalget afholdt den 19. januar 2005 et velbesøgt temamøde om legepladssikkerhed.

Servicechef Svend Lassen fra Kompan redegjorde for reglerne med vægt på, at der i 1999 blev skærpede regler indenfor området. Disse nye standarder, som har benævnelsen EN 1176 og EN 1177, afløste den gamle standard EN 2342, som blev anvendt indtil 1999.

Formålet med standarderne er at sikre en høj legepladsstandard og et højt vedligeholdelsesniveau, således at alvorlige ulykker undgås.

Svend Lassen pointerede, at de nye standarder ikke er lovkrav, men hvis der sker ulykker, vil de gældende standarder blive anvendt for placering af ansvar, hvilket stemmer godt overens med forsikringsselskabernes udmelding. I forbindelse med dette er det specielt ejendomsmestre og områdeledere, der i deres dagligdag skal være opmærksomme, idet ansvaret, for at legepladserne er vedligeholdte, påhviler ejendomsfunktionærerne.

Svend Lassen rundede sit indlæg af med at oplyse, hvorledes VIBO kunne håndtere legepladssikkerhed ved:

- Systematisering af vedligeholdelse, herunder
 - løbende besigtigelser
 - årlige vedligeholdelsescheck
 - opfølgning på driftsrapporter
- Træning i sikkerhed/uddannelse
- Ved køb af nye produkter sikre
 - godkendelse i henhold til EN 1176
 - overholde sikkerhedsafstande
 - afleveringsrapport baseret på EN 1176 og EN 1177.



Efter Svend Lassens indlæg var spørgelysten stor, idet alle afdelinger - hvor der er etableret legeplads - fik foretaget en sikkerhedsgennemgang i efteråret 2004, og de fleste afdelingsbestyrelser er blevet overrasket over, at der skal ske mange og store reparationer. I nogle tilfælde har det endog været nødvendigt at fjerne legeredskaber, da eftersynet har vist, at reparation ikke har været mulig, og at der så kunne ske alvorlige ulykker.

Svend Lassens svar på de mange spørgsmål gik primært på, at man skulle være opmærksom på, at der også fremover ville blive fokuseret på, at sikkerheden på legepladserne skulle være i orden.

Nøgleordene er planlægning, inspektion og udbedring.

Efter et godt temamøde er det aftalt, at der afholdes et lignende arrangement for ejendomsfunktionærerne.

Med henblik på at følge op på emnet arbejder uddannelsesudvalget på, at der arrangeres en tur i maj/juni måned, hvor Kompan kan vise eksempler på dårlig og god legepladsindretning, samt vise eksempler på fejl og mangler.

Orientering om vedligeholdelsesordninger



Valg af vedligeholdelsesordning træffes af repræsentantskabet.

I VIBO København og i VIBO Skævinge har repræsentantskabet valgt at uddelegere denne ret til de enkelte afdelinger, der således på et afdelingsmøde kan træffe beslutning om, hvorvidt man i afdelingen skal have A- eller B-vedligeholdelsesordning.

I VIBO København har 36 A-ordning og 12 B-ordning

I VIBO Skævinge har 3 A-ordning og 1 B-ordning

I VIBO Græsted-Gilleleje har alle afdelinger A-ordning.

I A-ordningen sker der som bekendt kun istandsættelse ved fraflytning, hvorimod beboerne i afdelinger, hvor der er valgt B-ordning, kan istandsætte løbende i boperioden for de beløb, der opspares på beboernes individuelle vedligeholdelseskonto.

Vi har fra flere sider fået spørgsmål om, hvorledes B-ordningen administreres, og hvordan beboerne må disponere over vedligeholdelseskontoen, og vi kan oplyse følgende:

Som hovedregel er det boligorganisationen, der har pligten til indvendig vedligeholdelse af lejemålet, men den kan træffe beslutning om, at afdelingen overtager pligten. De nødvendige midler hertil indbetales af lejerne - gennem huslejen - på lejlighedens vedligeholdelseskonto. De beløb, der på denne måde indsættes på kontoen, tilhører i princippet afdelingen, nøjagtig ligesom lejeindtægten gør, men det er naturligvis meningen, at pengene skal anvendes efter formålet, og at lejer kan disponere over beløbet på vedligeholdelseskontoen. Dette sker efter følgende retningslinier:

- Det er den enkelte lejer, der sørger for, at arbejdet bliver udført og betaler for materialer/håndværkere. Tilbagebetaling af udlæg til momsregistrerede håndværkere eller af udlæg for materialer vil ske, når lejer har færdigmeldt arbejdet til afdelingens ejendomsmester, og ejendomsmesteren har synet arbejdet.
- Ved syn af arbejdet skal det præciseres, at dette kun er en kontrol af, om lejer har indkøbt de godkendte materialer, og om materialerne er anvendt i lejemålet - altså ikke en kvalitetsmæssig kontrol af arbejdet, idet dette først foretages ved evt. fraflytning.
- Når ejendomsmesteren har synet arbejdet og godkendt lejers regninger, udfylder ejendomsmesteren sammen med lejer en følgeskrivelse med oplysning om lejers pengeinstitut, reg.nr. og kontonr. Ejendomsmester indsender følgeskrivelse samt regninger til VIBO's administration (regnskabsafdeling), som overfører pengene til lejers konto. Såfremt lejer ikke oplyser bankkonto, vil beløbet blive fratrukket huslejeopkrævningen, men dette kan tage op til 6 uger.
- Ejendomsmesteren må kun godkende regninger, der maksimalt er 60 dage gamle, og det samlede udlæg skal minimum være kr. 500,00 pr. gang.

Det skal bemærkes, at der (jf. det af Boligselskabernes Landsforening udarbejdede normalvedligeholdelsesreglement for istandsættelse under B-ordning) kun må indkøbes materialer, der anvendes i lejemålet til indvendig istandsættelse, omfattende:

- Maling af lofter
- Maling/tapetsering af vægge
- Maling/lakering af træværk og inventar, herunder døre, faste skabe og køkkenskabe/-låger
- Gulvbehandling, som omfatter lakering (gulvafhøvling er ikke omfattet)

Jurahjørnet

Forbud mod barne- og klapvogne mv. i trappeopgangene

I rigtig mange af VIBO's afdelinger har vi desværre det problem, at beboerne henstiller barne- og klapvogne i trappeopgangene.

Udover at være til gene for de øvrige beboere udgør barne- og klapvogne mv., som er henstillet i trappeopgangene, et stort sikkerhedsproblem i forhold til brand.

Trappeopgangene er nemlig flugtvej for alle lejlighederne. Der må derfor ikke forefindes noget overhovedet i trappeopgangene, som enten kan spærre, eller som kan være brandbart.

Lovgivningen, der ligger til grund for ovennævnte er Bygningsreglementet af 1995, afsnit 6.5 Flugtveje 6.5.1., der lyder, som følger:

”Flugtveje skal udformes på overskuelig måde som gange og trapper, der giver betryggende mulighed for, at personer kan bringe sig i sikkerhed på terræn i det fri. Flugtveje må ikke indrettes til andet formål end trafik.”

Den pågældende bestemmelse i Bygningsreglementet er sanktioneret i § 30 i Byggeloven som bestemmer, at den, som ikke opfylder bestemmelsen, kan straffes med bøde.



De kommunale myndigheder kan endvidere, såfremt trappeopgangene ikke holdes fri for barne- og klapvogne mv., foretage politianmeldelse af afdelingen.

Men mest alvorligt af alt er dog den situation, hvor der opstår brand i en afdeling, og hvor henstillede barne- og klapvogne enten spærre eller bryder i brand og derved kommer til at forårsage, at beboere omkommer på grund af, at de ikke kan komme ud af lejligheden i tide, eller at brandvæsnet ikke kan komme ind.

Som det fremgår af ovennævnte, er det ikke for at genere beboerne i de enkelte afdelinger, at ejendomsfunktionærerne gør et stort arbejde for at holde trappeopgangene fri for barne- og klapvogne.

Vi håber, at afdelingsbestyrelsen vil medvirke til at oplyse afdelingens beboere om reglerne, således at barne- og klapvogne placeres et andet sted end i trappeopgangene.

Afdelingsbestyrelsen kan også drøfte, om der i den enkelte afdeling er alternative placeringsmuligheder, eller om der f.eks. er behov for at etablere nye barnevognsskure eller lignende.

Nyt fra bestyrelsen

Rødovre Kommune har i starten af februar 2005 forespurgt, om VIBO var indstillet på at forlænge den aftale der i 1998 blev indgået, og som betød, at kommunen fik udvidet sin anvisningsret fra 25 % til 33 %, således at de 16½ % skulle bruges til boligsocial anvisning og 16½ % til boligpolitisk anvisning.

Bestyrelsen drøftede Rødovre Kommunes henvendelse, og man fandt, at der ikke var grund til at Rødovre Kommune skulle have udvidet deres anvisningsret fra 25% til 33%, og at de 8% mere hensigtsmæssigt kunne anvendes til at tilgodese VIBO's medlemmer.

På baggrund heraf har vi meddelt Rødovre Kommune, at man fra VIBO's side ikke var indstillet på en forlængelse af aftalen.

Administrationsaftaler

Ældreboliger i Græsted-Gilleleje

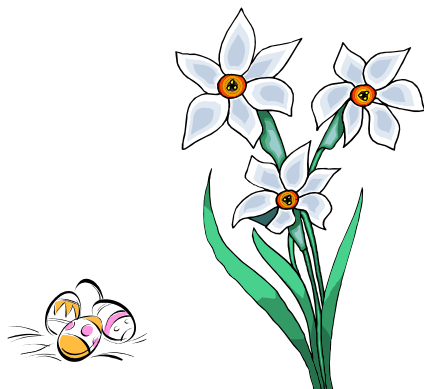
Aftalen med Græsted-Gilleleje om administration af kommunens 180 ældreboliger er blevet forlænget for 4 år.

Aftalen omfatter huslejeopkrævning, varsling af huslejestigninger, udarbejdelse af regnskaber og budgetter, udfærdigelse af lejekontrakter samt syn ved ind- og udflytning.

Østerled

Siden 1. marts 2003 har VIBO administreret 29 boliger i Gentofte for Gentofte venner.

Aftalen omfatter, ud over de samme aktiviteter som vi udfører for ældreboligerne i Græsted-Gilleleje, også års-gennemgang og udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.



Administrationen ønsker alle en god påske !

Fratrædelse:

Heri Augustinussen
driftsområde Midt
pr. 28.2.05

Tiltrædelse:

Områdeleder
Jesper Castella,
driftsområde Syd
pr. 1.3.05

Ejendomsassistent
Kurt Jan Rasmussen,
driftsområde Midt
pr. 1.3.05

Jubilæer/fødselsdage:

Erling Olsen, driftsområde Øst,
60 års fødselsdag den 4.3.05

Riné Røgenes, driftsområde Øst,
10 års jubilæum den 27.3.05

Drift-administration:

Kaare Vestermann:

Tlf. 33 42 00 20 - e-mail: kv@vibo.dk

Margit Kunze

Tlf. 33 42 00 19 - e-mail: mk@vibo.dk

Pia Mortensen:

Tlf. 33 42 00 23 - e-mail: pia@vibo.dk

Drift-teknik:

**Nybyggeri/renovering/
internet/telefoni/tv:**

John Christensen

Tlf. 33 42 00 24 - e-mail: jc@vibo.dk

H.C. Stolten:

Tlf.: 33 42 00 28 - e-mail: hc@vibo.dk

Vibeke Klynsner

Tlf. 33 42 00 21 - e-mail: vibs@vibo.dk

Edb:

Lars Jensen:

Tlf. 33 42 00 18 - e-mail: lj@vibo.dk

Drift-afdelinger:

Sussi Høiagaard (Midt/Syd)

Tlf. 33 42 00 22 - e-mail: sh@vibo.dk

Svend Olsen (Midt)

Tlf. 33 42 00 27 - e-mail: so@vibo.dk

Jesper Castella (Syd)

Tlf. 33 42 00 35 - e-mail: jca@vibo.dk

Alice A. Jespersen (Øst)

Tlf. 35 31 15 00 - e-mail: oest@vibo.dk

Arne Henriksen (Øst)

Tlf. 33 42 00 34 - e-mail: ah@vibo.dk

Helle F. Jonassen (Nord)

Tlf. 48 39 46 47 - e-mail: nord@vibo.dk

Stina Hallkvist (Nivå)

Tlf. 49 14 42 13 - e-mail: nivaa@vibo.dk

Katja A. Bolvig (Vest)

Tlf. 46 56 26 11 - e-mail: vest@vib.dk

Søren Kjerulff (Nord, Nivå, Vest)

e-mail: sk@vibo.dk

Sekretariat:

Jeanne Bergstrøm

Tlf.: 33 42 00 16

E-mail: jea@vibo.dk

Regnskabsafdeling:

Erland Germer

Tlf.: 33 42 00 45

E-mail: eg@vibo.dk

Følgende medarbejdere varetager
ansvaret for de enkelte afdelinger:

Henning B. Jacobsen:

Afd.: 21, 35 og 41.

Tlf.: 33 42 00 52

E-mail: hbj@vibo.dk

Brigitte Tolderlund:

Afd.: 13, 25, 38, 50, 65, 66, 67, 68,
70, 93, 95, 97, 210, 211, 306 og 819.

Tlf.: 33 42 00 46

E-mail: bto@vibo.dk

Yvonne Ersgaard:

Afd.: 1, 2, 3, 5, 820 og 960 – 972.

Tlf.: 33 42 00 53

E-mail: ye@vibo.dk

Elsebeth Nielsen

Afd.: 6, 7, 8, 17, 23, 27, 33, 47, 55,
77 og 87.

Tlf.: 33 42 00 55

E-mail: eni@vibo.dk

Dinah Stuhde:

Afd.: 4, 10, 19, 20, 29, 40, 53, 59,
73, 99, 812 og 830.

Tlf.: 33 42 00 47

E-mail: stuhde@vibo.dk

Britt L. Petersen:

Afd.: 34 og 42.

Tlf.: 33 42 00 54

E-mail: lp@vibo.dk

Linda Andersen:

Kreditoransvarlig

Afd.: 9, 11, 12, 14, 15, 18, 22, 37,
75, 79, 802 og 810

Tlf.: 33 42 00 51

E-mail: lan@vibo.dk

Birgit Møller

Tlf.: 33 42 00 50

E-mail: bm@vibo.dk

Merethe Bryder

Tlf.: 33 42 00 31

Intern revisor

E-mail: amb@vibo.dk

Juridisk afdeling:

Tina Kastberg:

Tlf.: 33 42 00 36

E-mail: tinak@vibo.dk

Udlejning:

Følgende medarbejdere varetager
ansvaret for de enkelte afdelinger:

Anette Vestergaard:

Afd.: 4, 5, 9, 17, 19, 20, 21, 29, 35,
41, 55, 59, 77, 87, 99, 812 og 830.

E-mail: ave@vibo.dk

Annie Johansen:

Afd.: 10, 11, 12, 13, 14, 16, 22,
33, 37, 40, 53, 810 og 819.

E-mail: aj@vibo.dk

Gitte Low:

Afd.: 25, 38, 50, 65, 66, 67, 68,
70, 93, 210, 211, 95, 97, 306, 820
samt 960 - 972 (ældreboliger).

E-mail: gi@vibo.dk

Lis Bierregaard:

Afd.: 6, 7, 8, 15, 18, 23, 27, 42, 47, 79
og 802.

E-mail: lb@vibo.dk

Lisa Andersen:

Afd.: 1, 2, 3, 34, og 981.

Afd.: 6, 8, 53, 55, 73, 75, 79 og
810 (kun ungdomsboliger).

E-mail: la@vibo.dk

Marianne Hansen

Omstillingen

E-mail: mah@vibo.dk

Relevante links:

Beboernes hjemmeside:

www.vibonet.dk

**Boligselskabernes Landsfor-
enings hjemmeside:**

www.bl.dk