



Nyhedsbrev

- for afdelingsbestyrelser og medarbejdere

Kursus- & mødekalender:

Temamøder:

Emne ej fastlagt

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

Arrangementer i øvrigt:

Konference for afdelings-
bestyrelser

*Fredag/lørdag den 7./8.
oktober 2005*

Ordinært repræsentantskabsmøde
i VIBO København
Torsdag den 24. november 2005

Ordinært repræsentantskabsmøde
i VIBO Græsted-Gilleleje
Onsdag den 9. november 2005

Individuel modernisering og råderet

Individuel modernisering

I lov nr. 330 af 18. maj 2005 blev der indsat en ny §37 b i loven om individuel modernisering.

Indholdet af lovbestemmelsen er (som orienteret om i Nyhedsbrev nr. 2 af juni 2005):

- *Afdelingsmødet i den enkelte afdeling kan træffe beslutning om gennemførelse af individuel modernisering.*
- *Såfremt der vedtages individuel modernisering, finansieres forbedringerne med annuitetslån med maksimal løbetid på 20 år.*
- *Afdelingsmødet fastsætter de nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig .*
- *Afdelingsmødet fastsætter samtidig maksimumsbeløbet for anskaffelsessummerne til de enkelte forbedringsarbejder.*
- *Individuel modernisering omfatter ikke hårde hvidevarer.*
- *Foreningsbestyrelsen skal godkende afdelingsmødets beslutninger.*
- *Foreningsbestyrelsen kan beslutte at fastsætte et maksimumsbeløb for forbedringer, og således sikre at der lægges et loft over, hvor stor huslejestigningen kan blive (det sker for at sikre, at moderniserede boliger kan lejes ud igen).*

Der er den 7. juli 2005 kommet en ny driftsbekendtgørelse. Denne driftsbekendtgørelse indeholder ikke retningslinier vedrørende §37 b udover det, der allerede fremgår af loven.

Det har derfor været nødvendigt at udarbejde retningslinier for, hvorledes boligforeningen skal administrere individuel modernisering.

Foreningsbestyrelsen og administrationen drøftede individuel modernisering på bestyrelsesmøde den 25. august 2005, herunder hvordan der kan udstikkes retningslinier for individuel modernisering, der:

- dels tilgodeser, at der i de enkelte afdelinger kan besluttes regler, der imødekommer beboernes ønsker om, via individuel modernisering, at foretage forbedringer af boligen,
- samt at der fastsættes økonomiske rammer der tilsikrer, at der også efter en modernisering fortsat vil være en husleje, der kan tiltrække nye beboere.

Fortsættes side 2..

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, sel-
skabs- og afdelingsbesty-
relser.*
Oplag: 350

Fortsat fra forrige side 1...

Der blev på bestyrelsesmødet vedtaget følgende **overordnede regler** for boligforeningen:

- Det skal kun være tilladt at udføre individuel modernisering i familieboliger og ældreboliger.
- I ungdomsboliger/supplementsrum skal det ikke være tilladt at udføre individuel modernisering.
- Vedrørende lejemål anvist af Byfornyelsen, vil der kunne udføres individuel modernisering på det tidspunkt brugeren endelig har overtaget lejemålet.
- De forbedringer som tillades udført som individuel modernisering begrænses til følgende:
 - o Køkken
 - o Badeværelse
 - o Udestue
 - o Altanlukning
- Størrelsen af de beløb, der tillades fortaget individuel modernisering for, er afstemt efter lejlighedens størrelse:

o	0 - 50 m ²	maks.	50.000 kr.	højst 30.000 kr. pr. forbedring
o	51 - 70 m ²	maks.	75.000 kr.	højst 45.000 kr. pr. forbedring
o	> 70 m ²	maks.	100.000 kr.	højst 60.000 kr. pr. forbedring

Satserne pristalsreguleres hvert år.

- For at undgå at lejligheder, som i forvejen har en høj m² leje, ikke bliver for dyre - og dermed vanskelige at udleje - sættes der et maksimumbeløb på, hvor meget m² lejen må udgøre efter forbedringen. Dette maksimumbeløb udgør 1.000 kr. pr. m² (2005 niveau). Beløbet vil blive pristalsreguleret hvert år.
- Minimumsbeløbet, som der kan udføres individuel modernisering for, udgør kr. 20.000.
- Det skal være et momsregistreret firma, der udfører det håndværksmæssige arbejde.

Hvad nu:

De regler der er angivet ovenfor er som nævnt de overordnede regler, der gælder for individuel modernisering i boligforeningen. De enkelte afdelinger kan på afdelingsmøderne - inden for de overordnede regler - tage stilling til, hvorvidt der i deres afdeling skal gives tilladelse til individuel modernisering, herunder hvilke af de nævnte forbedringer, der skal gives tilladelse til, samt hvilke maks. beløbsgrænser der skal gælde (dog må de overordnede maks. beløb ikke overstiges).

Man kunne f.eks. forestilles sig, at der i en afdeling gives tilladelse til individuel modernisering af køkken, udestue og altanlukning med et maks. beløb på 100.000 kr. og i en anden afdeling alene gives tilladelse til individuel modernisering af køkkener med et maks. beløb på 45.000 kr.

Priseksempler (2005 niveau):

kr. 45.000 - tilbagebetaling over 20 år - giver p.t. en tillægshusleje pr. måned på kr. 288,00

kr. 100.000 - tilbagebetaling over 20 år - giver p.t. en tillægshusleje pr. måned på kr. 640,00

I de afdelinger hvor man ønsker at tage punktet på et afdelingsmøde (ekstraordinært eller ordinært), vil vi være behjælpelig med råd og vejledning.

Afdelingsbestyrelsen bedes i første omgang rette henvendelse til områdelederen med henblik på at drøfte det praktiske i forbindelse med udarbejdelse af materialet til brug ved afdelingsmødet.

Afslutningsvis skal det for så vidt angår individuel modernisering bemærkes, at dette område er nyt, både for administration og foreningsbestyrelse, og såfremt det hen af vejen viser hensigtsmæssigt at ændre reglerne, vil disse blive justeret.

Råderet

Som det blev orienteret om i Nyhedsbrev nr. 2 af juni 2005, er der ligeledes med den nye lov om ændring af lov om almennyttige boliger nr. 330 af 18. maj 2005 sket diverse ændringer i råderetten.

Ændringerne ser således ud (som beskrevet i Nyhedsbrev nr. 2 af juni 2005):

- *Grænsen for godtgørelse forhøjes fra de nuværende 44.564 kr. til 100.000 kr. (2005 niveau).*
- *Afskrivningsperioden ændres fra de nuværende 10 år til en periode, der modsvarer forbedringens forventede holdbarhed dog således, at forbedringen afskrives over mindst 10 år og højst 20 år, med mindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejer og boligorganisationen under hensyn til arbejdernes karakter.*
- *Positivlisten over tilladte forbedringer ophæves, og alle forbedringer bliver tilladt bortset fra hårde hvidevarer.*
- *Bestemmelserne om bundfradragets mindste udbetalingsbeløb ophæves.*
- *Bestemmelsen om, at der ikke ydes godtgørelse for særligt luksuspregede arbejder, ophæves.*
- *Der gives tilladelse til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang uden godtgørelse*

De forskellige lovmæssige ændringer af råderetten skal konsekvensrettes i alle råderetskatalogerne.

Foreningsbestyrelsen har på bestyrelsesmøde den 25. august 2005 godkendt et forslag fra administrationen til, hvordan der kan ske konsekvensrettelser af råderetskatalogerne.

Driften er gået i gang med at tilrette alle råderetskatalogerne, som vil blive udsendt efterhånden, som de bliver færdige. Konsekvensrettelser af råderetskataloger forventes at være færdige i løbet af efteråret 2005.

Da der er tale om rene konsekvensrettelser med baggrund i de nye lovregler, skal det tilrettede råderetskatalog ikke godkendes på et afdelingsmøde.

Samtlige beboere vil modtage skriftlig information om individuel modernisering, ændringer i råderetten og et tilrettet råderetskatalog

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

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.

Afd.: 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).

Afd.: 985 (ældreboliger).

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