

Ordinært fælles afdelingsmøde

Lægeforeningens Boliger afdeling 1 og 2

LÆGEFORENINGENS
BOLIGER



København den 18. september 2023

Hermed indkaldes beboerne i Lægeforeningens Boliger-afdeling 1 og 2 til ordinært afdelingsmøde.

Tirsdag den 26. september 2023

Kl. 19.00

Afdelingsmødet holdes på boldbanen ved Sionsgade 26 - 2100 København Ø

Der vil være adgang til teltet fra kl. 18.00

Dagsorden:

- 1. Velkomst og valg af dirigent, referent og stemmetællere.**
- 2. Afdelingsbestyrelsens beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde**
Skriftlig beretning vedhæftet
- 3. Godkendelse af driftsbudget for afd. 1 og afd. 2 for det kommende år.**
Drift og vedligeholdelsesplaner samt budget og noter kan ses på LB's hjemmeside
<http://www.b-lb.dk/oekonomi/>
- 4. Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen.**

Afdeling 1:

2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år samt 1 suppleant for 1 år

Bilag: Valg til Afdelingsbestyrelse og Repræsentantskab

Afdeling 2:

2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år samt 1 suppleant for 1 år

Bilag: Valg til Afdelingsbestyrelse og Repræsentantskab

5. Valg af medlemmer og suppleanter til repræsentantskabet.

3 repræsentantskabsmedlemmer og 2 suppleanter fra afdeling 1 for 1 år

3 repræsentantskabsmedlemmer og 2 suppleanter for afdeling 2 for 1 år

Bilag: Valg til Afdelingsbestyrelse og Repræsentantskab

6. Behandling af indkomne forslag.

Forslag 1 indsendt af:	Marianne Olsen	Afdeling 2
Forslag 2 indsendt af:	Erik Cseh	Afdeling 2
Forslag 3 indsendt af:	Thomas Begulic	Afdeling 1
Forslag 4 indsendt af:	Per Viberg	Afdeling 2
Forslag 5 indsendt af:	Mona Nørlem & Knud Erik Asmussen	Afdeling 2

7. Eventuelt.

De fremmødte kan benytte pølsevognen med almindelige og halalpølser og kaffe-vognen. Der er selvfølgelig også vand.

Afdelingsbestyrelsen

Lægeforeningens Boliger
Sionsgade 26, kælderen
2100 København Ø



Ejendomskontoret:
Nyborggade 11, forhallen
Telefon: 39 20 70 02
E-mail: ejendomskontor@b-lb.dk

Se åbningstider

Hjemmeside: [HTTP://B-LB.DK](http://B-LB.DK)

Administration:

FA09 (Fællesadministrationen af 2009)
Stationsparken 24, 2. th.
2600 Glostrup
Telefon: 43 42 02 22
E-mail: FA09@FA09.dk



Afdelingsbestyrelsens beretning

Udskiftning af glas i elevatordøre

Lovpligtigt krav om udskiftning af køje glas i alle elevatorer. Glasset må ikke kunne gå i stykker og splintre. Er skiftet til lamineret glas. Det samme som i bilruder.

Maling af reposer i højhus

Alle loft, vægge og træværk er malet fra 1 til 13 sal. Enkelte døre til lejligheder og pulterrum er ikke malet da lejer trods 3 varsling ikke har reageret. Vil blive malet ved fraflytning for lejers regning. Døren ud mod svalegangen er dog ikke malet og bør tages indenfor overskuelig fremtid.

Ny gulvbelægning reposer i højhus

Er gennemført i linoleum i en grøn nuance. Generelt få reklamationer, men slipper listen nogen steder kan dette meddeles til ejendomskontoret.

Ny indvendig skydedør i højhus

Er skiftet. Lad være med at ødelægge den 😊

Faldsikring på alle tage afd. 1-2

Lovpligtigt arbejde er udført så håndværkere kan udføre arbejde på tagene.

Forundersøgelse af facaderenovering i afd. 1-2

Teknologisk institut har lavet en gennemgående undersøgelse af ejendommen, og generelt har vi en sund ejendom. Der er dog noget af facaden, som har en løbetid på 4-5 år, og derfor til den tid skal udskiftes sammen med et samlet projekt og en del af vores facaderenovering.

Flere videokameraer i afd. 1-2

Sat 5-6 ekstra op i hver afdeling. Blandt andet brandvejen og flere omkring Irmahaven og Nyborggade 9. Der er ikke planer om yderligere kameraer men kun vedligehold.

Brandteknisk gennemgang af afd. 1-2

Der er færdiggjort en brandteknisk gennemgang, og de punkter som der var bemærkninger til, vil blive udbedret.

Servicegennemgang af vinduer i afd. 1-2

Fin men hurtig gennemgang. Reparationerne udføres af afdelings tømrer. Vi bruger ikke Casadana igen.

Hvor mange er endnu ikke blevet serviceret? I skrivende stund 11 i afd. 2 og 43 i afd. 1.

Nyt betalingsanlæg til vaskeri i afd. 2

Er monteret og kører.

Farvel til Irma og go' dag til BabySam

Meget slidt lejemål er blevet opgraderet og fremstår virkelig flot. Prøv at gå forbi 😊

Babysam blev valgt, da det var det firma, som gav den mest fordelagtig aftale med hensyn til husleje m.m.

Asbestsanering i flyttekøkkener

Der er desværre fundet asbest i flisekæben som fliserne i højhuset er sat op med. Derfor tages der prøver af alle køkkenerne hvor der skal laves nyt køkken. De steder hvor prøverne viser asbest saneres der efter alle kunstens regler. Derfor at der nogle gange en miljøvogn (bad) for enden af højhuset.

Der er problemer med elevatorerne

Elevatoren i 11E har været ude af drift i længere perioder flere gange i løbet af 2023. Der skal laves en plan for en evt. reovering af denne elevator.

Der er problemer med tagene flere steder

Desværre en del vandskader i lejlighederne øverst oppe på grund af mere og kraftigere nedbør og blæst. Tagpappen er slidt flere steder.

Kollegiegangen – Istandsættelse af gang, køkken og badeværelse

Loft, vægge og træværk er malet

Problemer vedr. placering af containere til madaffald

De små containere er hjemtaget af Københavns Kommune og i stedet er der sat store containere op på de eksisterende standpladser. Nyborggade 9 + 7 Sionsgade 6 + 18 + 26 og ved højhuset (som har været hele tiden).

Etablering af standpladser til affaldsbeholdere – alle fraktioner

vi har haft et firma ude og kigge på nye containere, som kan nedgraves, og derfor vil tage mindre plads samt, at vi undgår at folk roder i containerne. Det er dog et kommende projekt, som der vil blive arbejdet yderligere på.

Lukning af genbrugskælderen

Er tømt og ryddet. Det er en permanent lukning af genbrugscentralen for at undgå utøj (f.eks. væggelus) blive bredt i ejendommen, som er og har været et stort problem i visse dele af bebyggelsen.

Opretning af halvtag til cykler i "Hesteskoen"

Der er kigget på et halvtag med plads til motorcykler og 45-knallerter, som vil blive færdiggjort i nær fremtid.

Stole i opgangene i blok A som aflastning i tilfælde af elevatoredbrud

Er gennemført

Storskraldplads er etableret i stedet for containere til storskrald

Giver det merarbejde til ejendomsfunktionær?? Nej en del oprydning men det var der også før Tydelig nok anvist inddeling til kategorier af affald?? Vi streger det op indenfor kort tid

Status væggelus

En lang periode hvad det væk, men pt. er der to sager i højhuset. Vi får dog styr på det og man skal ikke være nervøs.

Ny belægning i garageområderne

Der er blevet indhentet mere end et tilbud, og vi ser på økonomien, og håber på det bliver lavet i nær fremtid.

Den generelle klagebehandling af sager gennem FA09

På trods af en lang ekspeditionstid er det tvingende nødvendigt at følge retningslinjer vedr. skriftlig klage når den gældende husorden ikke bliver overholdt. Ellers vil boligretten ikke tage sagerne.

Nye bænke i ”pensionisthaven”

Der er indkøbt 2 nye bænke til Pensionist haven, som allerede står der

Sparepære i pulterrum i højhus

Pt. uddelt til 50% i højhus.

Opfordring til beboere der endnu ikke har fået skiftet i deres pulterrum at komme på ejendomskontoret og få den nye sparepære.

Diverse blomsterkasser

Vi håber at opstille flere fremtidige blomsterkasser - ikke mindst i forbindelse med, hvis vi får lavet et lukket gårdmiljø i ejendommen.

Sensorbelysning af opgangene i afdeling 2

Der er indhentet tilbud til blokkene A-B-C-D, som vi lige kigger på i øjeblikket, og planen er at det skal laves i nær fremtid.

Indhegning af eksterne områder

vi har haft et firma ude og kigge, og de har lavet tegninger og et prisoverslag. Vi skal dog have indhentet mere end et tilbud, samt vi mangler stadigvæk at indhente enkelte tilladelser for at lave et færdigt projekt til fremlæggelse. Så vi arbejder videre på projektet.

Planen er i forbindelse med et lukket gårdmiljø at sørge for, at så meget af indhegningen bliver 'beplantet', for at få et så grønt hegn som muligt.



NYBORGGADE BUDGET FOR 2024

LÆGEFORENINGENS BOLIGER

Som beboer har du indflydelse på afdelingens budget, eksempelvis i forhold til de variable udgifter i form af serviceniveau, forbrug af el, vand og varme, samt forbedringsarbejder. I budgettet har de poster, som du har indflydelse på fået en markering, med tilhørende fodnote.

I den vedlagte lille budgetforklaring kan du læse en kortfattet forklaring af de forskellige poster i budgettet.

UÆNDRET HUSLEJE	0,00%
HUSLEJE I KR./M² PR. ÅR (GENNEMSNIIT)	
Nuværende leje	734 kr./m ²
Ændring	0 kr./m ²
NY LEJE	734 kr./m²

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

BOLIGTYPE		HUSLEJE PR. MÅNED		
Antal rum	Antal m ²	Nuværende husleje	Ændring i kr.	Ny husleje 01.01.2024
1-rums ungdomsbolige	15,00	1.000	-	1.000
1-rums ungdomsbolige	20,00	1.098	-	1.098
1-rums familieboliger	46,00	2.859	-	2.859
2-rums familieboliger	59,50	3.719	-	3.719
3-rums familieboliger	73,00	4.534	-	4.534
4-rums familieboliger	86,50	4.977	-	4.977

Budgetnoter med uddybende budgetforklaring og den fulde DV-plan samt årsregnskabet kan ses på [beboerweb](#).

BUDGET FOR 2024

TAL I 1.000 KR.

KONTO	UDGIFTER	REGNSKAB 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
NETTOKAPITALUDGIFTER					
101-105	Udamortiserede lån til opførelse af ejendommen	1.187	1.187	1.187	0
	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.187	1.187	1.187	0
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106	Ejendomsskatter	1.898	1.898	1.898	0
109	Renovation*	678	707	807	100
110	Forsikringer*	256	291	314	23
111	El- og varme til fællesarealer*	829	798	602	-196
112	Bidrag til boligorganisationen	1.384	1.402	1.464	62
113	A- og/eller G-indsbud	1.222	1.246	1.381	135
	OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	6.267	6.342	6.466	124
VARIABLE UDGIFTER					
114	Renholdelse**	1.588	1.770	1.785	15
115	Almindelig vedligeholdelse**	80	160	114	-46
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse - Dækket af tidl. henlæggelser	5.598 -5.598	3.927 -3.927	4.303 -4.303	377 -377
117	Istandsættelse ved fraflytning* - Dækket af henlæggelser	228 -228	168 -168	190 -190	22 -22
118	Drift af fællesfaciliteter**	105	153	159	6
119	Diverse udgifter **	60	104	104	0
	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.832	2.187	2.162	-25
HENLÆGGELSER					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	4.173	3.791	3.698	-93
121	Istandsættelse A-ordning	0	0	190	190
123	Tab ved fraflytning	100	73	21	-52
	HENLÆGGELSER I ALT	4.273	3.864	3.909	45
	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	13.559	13.580	13.724	144

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

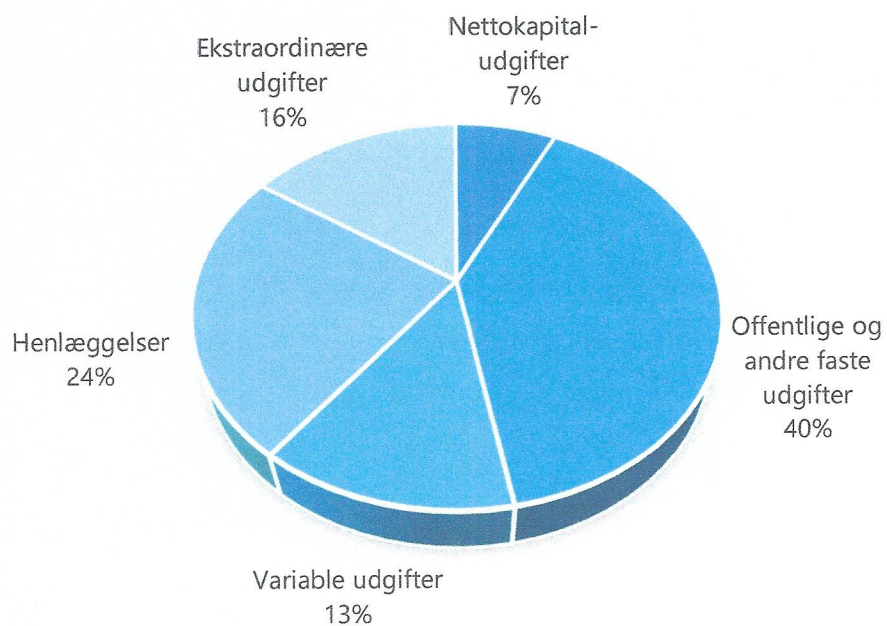
TAL I 1.000 KR.

KONTO	UDGIFTER	REGNSKAB 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER					
125-127	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.***	2.215	2.407	2.502	95
130	Tab ved fraflytninger	53	103	112	9
	- Dækket af henlæggelser	-53	-103	-112	-9
131	Renter	1.110	0	0	0
134	Korrektioner vedr. tidligere år	519	0	0	0
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.844	2.407	2.502	95
	UDGIFTER I ALT	17.403	15.987	16.226	239

KONTO	INDTÆGTER	REGNSKAB 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
INDTÆGTER					
201	Huslejeindtægt	15.625	15.644	15.955	311
202	Renteindtægter	1.114	0	49	49
203	Andre ordinære indtægter	462	343	222	-121
204-207	Ekstraordinære indtægter	81	0	0	0
	INDTÆGTER I ALT	17.282	15.987	16.226	239
210	Årets underskud	121			
	INDTÆGTER I ALT INKL. ÅRETS UNDERSKUD	17.403	15.987	16.226	239

HUSLEJEBEREGNING	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
BUDGETTEREDE UDGIFTER	15.987	16.226	239
BUDGETTEREDE INDTÆGTER	15.987	16.226	239
NØDVENDIG HUSLEJEFORHØJELSE		0	

FORDELING AF UDGIFTER



VÆSENTLIGE AKTIVITETER I DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDELSESPLANEN 2024 (DV-PLAN)

A 123 - Kloak - TV-inspektion	100.000
A 140 - Grønne områder	176.000
A 242 - Altaner, betongavl - Renovering blok L	850.000

Alle aktiviteter kan ses i DV-planen på afdelingens hjemmeside under økonomi.

Punkt 4

Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Afdeling 1

Bestyrelsesmedlem. for 2 år	Thomas Begulic
Bestyrelsesmedlem. for 2 år	Alex Rasmussen
Suppleant for 1 år	Erik Rolsted

Afdeling 2

Bestyrelsesmedlem for 2 år	Jens Corfitzen
Bestyrelsesmedlem for 2 år	Mie Engelhardt Pedersen
Suppleant for 1 år	Jette Jørgensen

Punkt 5

Valg af medlemmer og suppleanter til Repræsentantskabet:

Afdeling 1

Repræsentantskabsmedlem for 1 år	Thomas Begulic
Repræsentantskabsmedlem for 1 år	Erik Rolsted
Repræsentantskabsmedlem for 1 år	Alex Rasmussen
Suppleant repræsentantskabet for 1 år	Lene Andersen
Suppleant repræsentantskabet for 1 år	Kim Søeberg

Afdeling 2

Repræsentantskabsmedlem for 1 år	Jette Jørgensen
Repræsentantskabsmedlem for 1 år	Freja Olsen
Repræsentantskabsmedlem for 1 år	Annelise Jørgensen
Suppleant repræsentantskabet for 1 år	Ledigt
Suppleant repræsentantskabet for 1 år	Mie Engelhardt Petersen

FORSLAG 1.

11/9-2023

1. Vask af træper og vaskerødder
hvis iige.
2. Rette typen af bogstaver når der
sædles sædles fra kombers op.
3. Leje / lån af Kaldstium til
Lang John sadcykler.
4. Solenergi på taget.

Marianne Olsen

Sionsgade 8^{III}

FORSLAG 2

ORDINÆRT AFDELINGSMØDE 26/09 2023

FORSLAG:

ER DET MULIGT AT FÅ OPSAT FÆLLES VINDFANG/HALVTAG,
OVER INDGANGSDØR/KÆLDERNEDGANG VED HVER OPGANG.

DET VIL VÆRE EN STOR HJÆLP NÅR MAN LEDER EFTER NØGLER OG VED GÆSTEBUD, NÅR DET
VÅDE ELEMENT SÆTTER IND.

ERIK CSEH
SIONSGADE 24

FOERSLAG 3

Fra: Thomas Begulic <begulic@yahoo.dk>

Sendt: 11. september 2023 10:37

Emne: Ang.: Forslag fra Thomas Begulic

Følgende forslag til afd mødet.

Afskaf gæste p/ ved bil på værksted kan man få registret sin lånebil/få en midlertidig p tilladelse

El opladning til el biler ca 4-5 stk

Bedre rengøring/ mere fokus på hverdags rengøring af bla elevatorer

Stiller forslag til at afd 1 og 2 bliver lagt sammen til 1 afd og at bestyrelsen fremsender materiale til alle beboere som beskriver fordele ulemper samt det økonomiske aspekt af dette på kort og lang sigt, udarbejdet af professionelle jurister osv, og at bestyrelsen ydermere forpligter sig til at fremsætte dette til afstemning ved afd mødet 2024.

Stiller forslag til at ændre områdetets struktur så der kan blive etableret flere p pladser.

Mvh Thomas Begulic afd 1

FOESLAG H.

Østerbro 11 09 2012

Til rette vedkommende Vedr. Ordinært Fællesmøde September 2023

Lægeforeningens Boliger Nyborggade/ Sionsgade

-Hermed fremsættes forslag vedr. det pt. Stabilgrus belagte område foran Sionsgade 18 – 26

-Området generelt foreslås belagt med SF-sten eller anden velegnet belægning. Som udgangspunkt ikke asfalt. Herunder generel forskønnelse, vedligehold og pleje.

-Bestyrelsen/ Forening bør i kontakt med Københavns Kommune undersøge samarbejdsmuligheder vedr. evt. Byfornyelse og økonomi.

-Området kan jf. vedhæftet uprofessionel opmåling opdeles i tre zoner/ områder.

-Sionsgade 18-26 Nord

-103 m² + område mindre end 28 m². Samlet mindre end 130m² belægges med sten og brøndringe placeres pænt, beplantet og vedligeholdt.

-Pris ved Kr. 1000,- pr. m² 130.000 og evt. ekstraarbejder + moms

-Sionsgade 18-26 Midter sektion

-400 m² belægges med Sten

-Pris ved Kr. 1000,- pr. m² 400.000 og evt. ekstraarbejder + moms

-Sionsgade 18-26 Syd

-66m² + område mindre end 37m. Samlet mindre end 103 m² belægges med sten. Brøndring, skur og kompostgrav integreres.

-Pris ved Kr. 1000,- pr. m² 103.00 og evt. ekstraarbejder + moms

-Området foran Sionsgade 18-26 har i mange år stået uplejet og savnet almindelig vedligehold. Området er præget af Stabilgrus der er upænt at se på og der er til eksempel altid sten på den asfalterede kørebane.

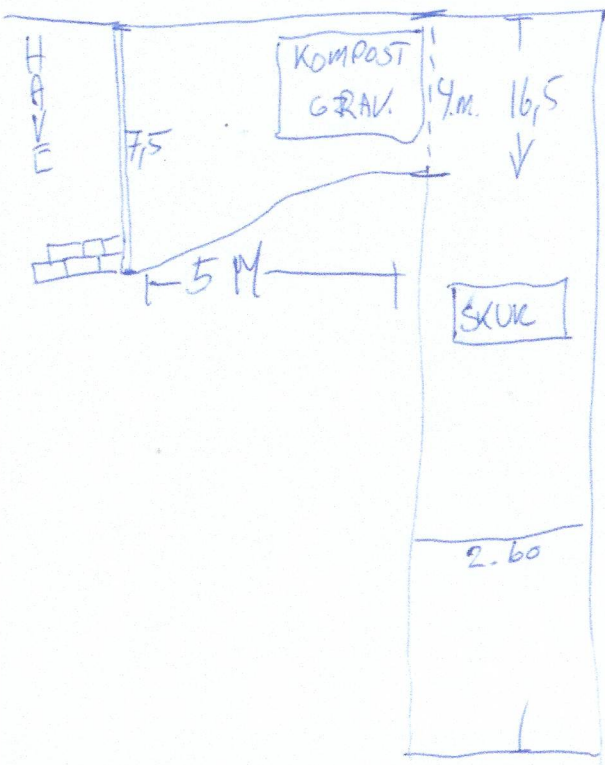
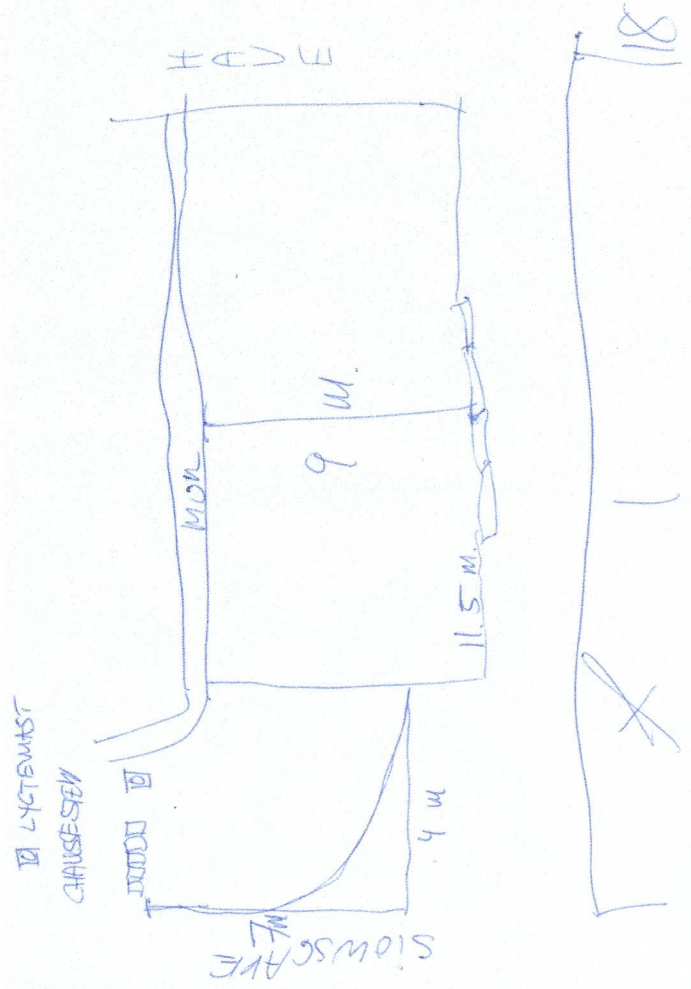
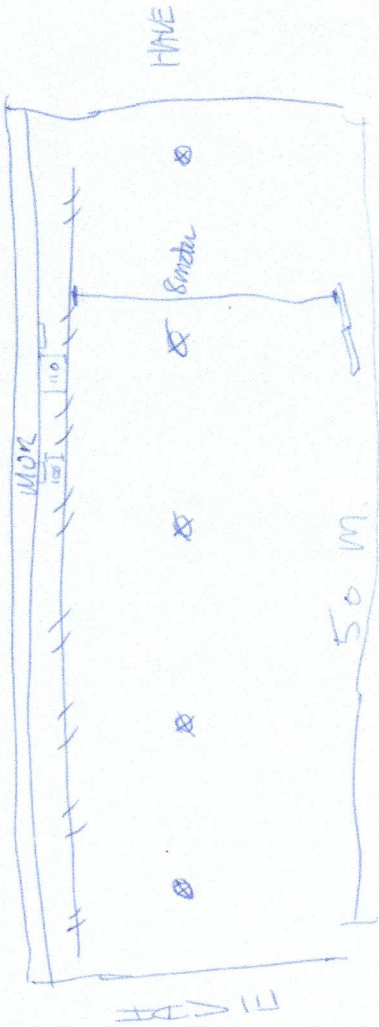
-Forkastes her fremsendte forslag. Stilles samtidig supplerende forslag om. At bestyrelsen/ Foreningen skal se på området og fremsætte handlemuligheder indenfor 5 år. Således at det pålægges at der sker alm. Vedligehold og forskønnelse indenfor 5 år.

Med venlig hilsen: Per Viberg Sionsgade 26 5. TV.

Mobil: 4246 2810

Mail: pereinaviberg@per-einar-viberg.dk

FÖRSLAG 4 - TEGNING



BOLDBANE

FØRSLAG 5

Østerbro, d. 11. september 2023

Forslag/forespørgsler til det ordinære afdelingsmøde tirsdag, d. 26. september 2023

1. Kan containeren som står ved Sionsgade 18 blive flyttet til affaldspladsen ved Nyborggade?
Så kunne noget af pladsen måske bruges til parkering af ladcykler. Der kan sættes et stativ op til at låse ladcyklerne samt et lille hegn til at adskille dem fra parkerede biler.
2. Kan vi få spredt grus ud på parkeringsområdet ved Sionsgade 18-26 så vi kan slippe for den besværlige høje kant og få en nemmere parkering. Vi har fået fortalt at dette areal tilhører Københavns Kommune, så der ikke kan gøres noget på det område, men kommunen har vel ikke noget imod den forbedring.

Findes der retningslinjer for hvad vi som boligselskab kan gøre på det område? I øjeblikket er der en container, to områder med bænke og borde samt plantet blomster mod skolemuren. Desuden har vi en græsplæne, en affaldsplads og en petanquebane, alt sammen på kommunens område?

Mona Nørlem og Knud Erik Asmussen, Sionsgade 20, 1. th.