

Ordinært fælles afdelingsmøde

Lægeforeningens Boliger afdeling 1 og 2



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 kaffevognen. 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.

Ordinært fælles afdelingsmøde 2023

Lægeforeningens Boliger afdeling 1 og 2



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. renovering 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. Tagappen 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 container 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.

Ordinært fælles afdelingsmøde 2023

Lægeforeningens Boliger afdeling 1 og 2



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.



SIONSGADE 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.

HUSLEJEFORHØJELSE		1,70%
HUSLEJE I KR./M ² PR. ÅR (GENNEMSNIET)		
Nuværende leje		657 kr./m ²
Ændring		11 kr./m ²
NY LEJE		668 kr./m ²

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
2-rums familieboliger	59,90	3.186	54	3.240
2-rums familieboliger	59,90	3.444	59	3.503
2-rums familieboliger	64,10	4.240	72	4.312
3-rums familieboliger	70,90	3.762	64	3.826
3-rums familieboliger	70,90	4.072	69	4.141
3-rums familieboliger	77,80	5.144	87	5.231
3-rums familieboliger	77,80	5.152	88	5.240
4-rums familieboliger	84,60	4.505	77	4.582
4-rums familieboliger	84,60	4.879	83	4.962
4-rums familieboliger	84,60	5.597	95	5.692
4-rums familieboliger	84,60	5.605	95	5.700

BUDGET FOR 2024

TAL I 1.000 KR.

KONTO	UDGIFTER	REGNSKAB 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
NETTOKAPITALUDGIFTER					
105	Udamortiserede lån til opførelse af ejendommen	348	348	348	0
	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	348	348	348	0
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106	Ejendomsskatter	761	761	761	0
109	Renovation*	296	312	351	39
110	Forsikringer*	109	124	135	11
111	El- og varme til fællesarealer*	304	300	258	-42
112	Bidrag til boligorganisationen	560	567	592	25
113	A- og/eller G-indskud	578	590	654	64
	OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	2.608	2.654	2.751	97
VARIABLE UDGIFTER					
114	Renholdelse**	670	726	721	-5
115	Almindelig vedligeholdelse**	25	85	55	-30
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	1.358	1.601	1.619	19
	- Dækket af tidl. henlæggelser	-1.358	-1.601	-1.619	-19
117	Istandsættelse ved fraflytning*	28	127	109	-18
	- Dækket af henlæggelser	-28	-127	-109	18
118	Drift af fællesfaciliteter**	51	83	76	-7
119	Diverse udgifter **	30	52	49	-3
	VARIABLE UDGIFTER I ALT	776	946	901	-45
HENLÆGGELSER					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	1.776	1.471	1.400	-71
	HENLÆGGELSER I ALT	1.776	1.471	1.400	-71
	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	5.508	5.419	5.400	-19

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.***	978	1.192	1.226	34
130	Tab ved fraflytninger	9	42	45	3
	- Dækket af henlæggelser	-9	-42	-45	-3
131	Renter	556	0	0	0
134	Korrektioner vedr. tidligere år	294	0	0	0
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.827	1.192	1.226	34
	UDGIFTER I ALT	7.335	6.611	6.626	15

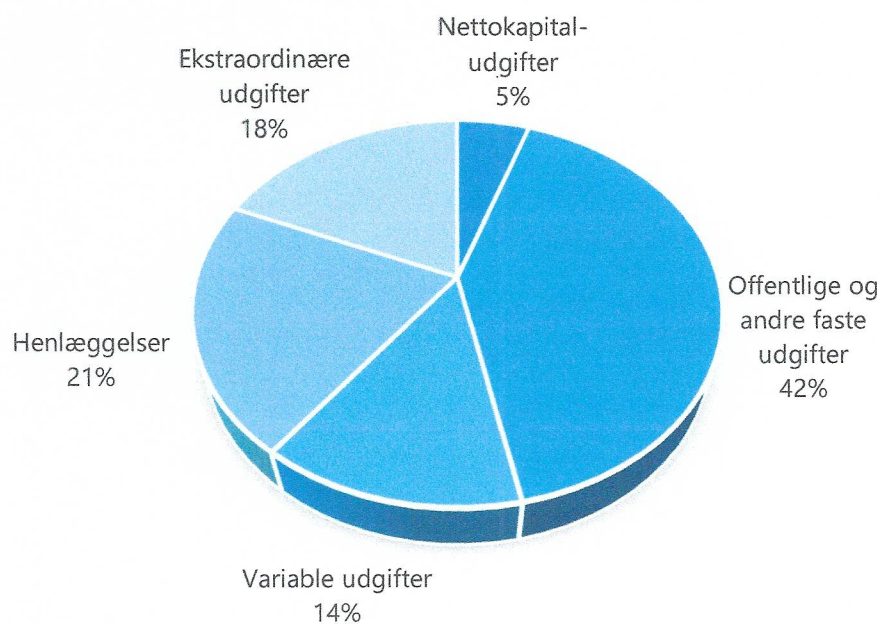
KONTO	INDTÆGTER	REGNSKAB 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
INDTÆGTER					
201	Huslejeindtægt	6.317	6.322	6.338	16
202	Renteindtægter	556	0	25	25
203	Andre ordinære indtægter	430	289	160	-129
204-207	Ekstraordinære indtægter	16	0	0	0
	INDTÆGTER I ALT	7.319	6.611	6.523	-88
210	Årets underskud	16			
	INDTÆGTER I ALT INKL. ÅRETS UNDERSKUD	7.335	6.611	6.523	-88

HUSLEJEBEREGNING		BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
BUDGETTEREDE UDGIFTER		6.611	6.626	15
BUDGETTEREDE INDTÆGTER		6.611	6.523	-88
NØDVENDIG HUSLEJEFORHØJELSE			103	

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

FORDELING AF UDGIFTER



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

A148 Halvtag hesteskoen	35.000
A150 Sikkerhedsliner på tage	225.000
A145 LED belysning med bevægelse og sensor	200.000

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 træpper og vaskerødder
hver uge.
2. Skifte typen af bogstaver når der
vaskes sættes fra Kontoret op.
3. Leje / lån af Røddetum til
Long John Løkke.
4. Solenergi på taget.

Marianne Olsen

Sionsgade 8^{III}

FØRSLAG 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

FØRSLAG 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 områdets struktur så der kan blive etableret flere p pladser.

Mvh Thomas Begulic afd 1

FORSLAG 4

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.

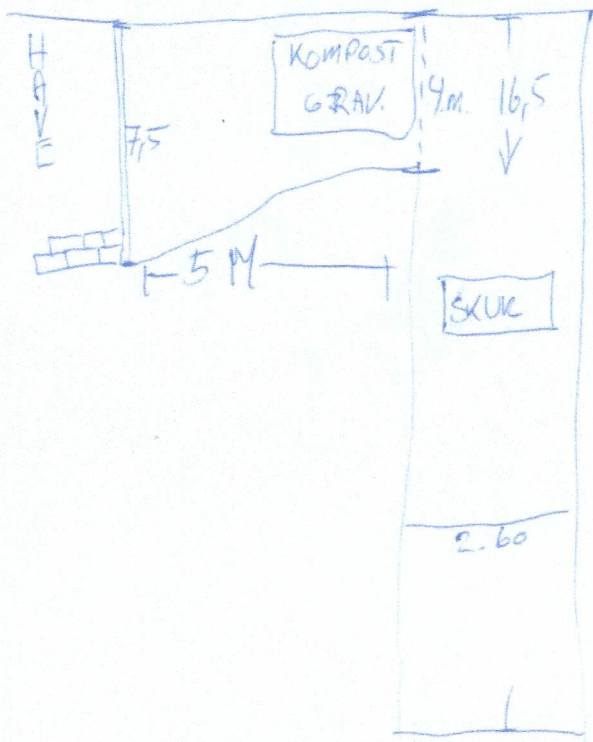
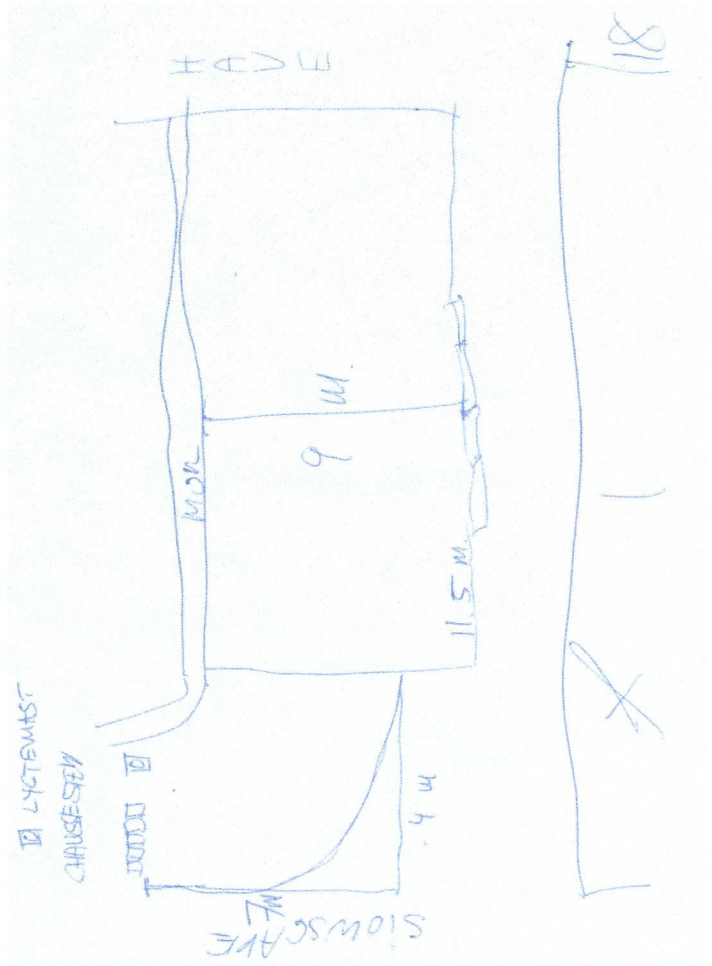
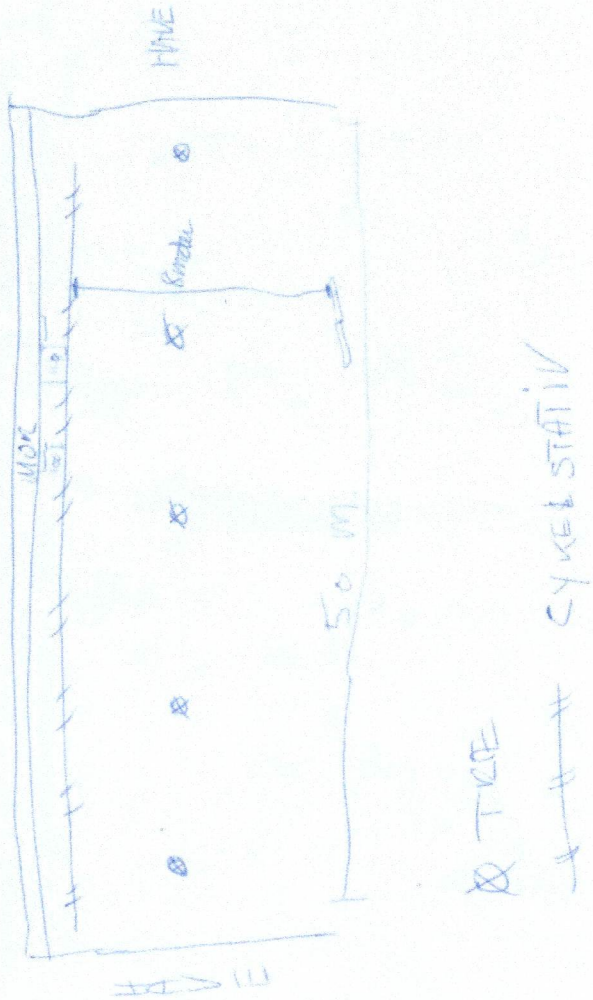
-Forkastes her fremsendte forslag. Stilles samtidig supplerende forslag om. At bestyrelsen/ Foreningen skal se på området og fremsætte handlemuligheder indenfor 5 år. Således at det pålægges at der sker alm. Vedligehold og forskønnelse indenfor 5 år.

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

Mobil: 4246 2810

Mail: perejnarviberg@per-ejnar-viberg.dk

FORSLAG 4 - TEGNING



BOLDBANE

FORSLAG 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.