

# Ordinært fælles afdelingsmøde

Lægeforeningens Boliger afdeling 1 og 2

LÆGEFORENINGENS  
BOLIGER



København den 17. september 2024

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

**Tirsdag den 24. september 2024 - 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  
Vedlagt skriftlig beretning.
3. Godkendelse af driftsbudget for afd. 1 og afd. 2 for det kommende år.  
Vedlagt budget for 2025  
Drift og vedligeholdelsesplaner (PPV) samt budget og noter kan ses på LB's hjemmeside  
<http://www.b-lb.dk/oekonomi/>
4. Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Valg af formand for 2 år

### Afdeling 1:

- 1 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
- 1 suppleant for 1 år

Bilag: Valg til Afdelingsbestyrelse og Repræsentantskab

### Afdeling 2:

- 1 bestyrelsesmedlem for 2 år
- 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.

### Bilag 1

Fornylse af Waoo-kontakt vedr. levering af Internet, TV og telefoni via det i lejlighederne monterede modem

### Bilag 2

Redigerede regler for parkering

Lægeforeningens Boliger  
Sionsgade 26, kælderen  
2100 København Ø.

Ejendomskontoret:  
Nyborggade 11, forhallen  
Telefon: 39 20 70 02  
E-mail: [ejendomskontor@b-lb.dk](mailto: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](mailto:FA09@FA09.dk)



# Ordinært fælles afdelingsmøde

Lægeforeningens Boliger afdeling 1 og 2

LÆGEFORENINGENS  
BOLIGER



## Bilag 3

Gennemførelse af vedtagne beslutninger på afdelingsmødet 2023

## Bilag 4

Opførelse af P-kælder

## Bilag 5

Afluk altaner blok A ved facaderenovering

## 7. Eventuelt.

De fremmødte kan benytte pølsevognen med almindelige og halalpølser og kaffevognen. Der er selvfølgelig også vand.

**Afdelingsbestyrelsen**

Lægeforeningens Boliger  
Sionsgade 26, kælderens  
2100 København Ø.



Ejendomskontoret:  
Nyborggade 11, forhallen  
Telefon: 39 20 70 02  
E-mail: [ejendoms kontor@b-lb.dk](mailto:ejendoms kontor@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](mailto:FA09@FA09.dk)





## Fælles ordinært afdelingsmøde 2024



## Afdelingsbestyrelsens beretning 2024

### Kontraktfornyelse af arbejdet på ejendomskontoret.

Rengøringsservice Danmark har stået for bemanding og ad hoc-opgaver på ejendomskontoret.

Denne kontrakt er fornyet og gælder for de næste 4 år med mulighed for forlængelse 2 x 1 år.

### Røde mur Sionsgade

Østerbro Lilleskole påstår at "Den røde mur" langs med P-pladsen Sionsgade 18 – 26 er sat "midt i skel" og beder derfor Lægeforeningens Boliger om at medvirke til udbedring af opståede skader. Boligselskabet har udbedt sig dokumentation for skolens påstand da vi ikke mener muren er opsat "midt i skel" og afventer derfor deres dokumentation.

### P-reglerne – gæstekort for beboerne

Reglerne for parkering på ejendomsområdet er vedtaget på et afdelingsmøde.

En gennemgang af de retningslinjer der sidst blev vedtaget medfører at det er præciseret, at erhvervskøretøjer der – bruges af beboer med tilkaldevagt - skal være en aktiv tilkaldevagt med dokumentation fra arbejdsgiver

### Asfalt i børnehaven

Det gamle underlag på udearealet i børnehaven skal renoveres. Der skal findes en leverandør og afgøres hvilken underlag der skal være. Eventuelle myndighedskrav skal også være opfyldt. Midler er afsat i DV-plan 2025

### Grus – kant parkering Sionsgade 18 – 26

Kanten efter kørsel ind på grus arealet til P-området i Sionsgade 18 – 26 bliver udlignet med et egnet materiale i løbet af efteråret.

### Forslag til indhegning – tilladelse fra kommunen – 2025

Der var ikke afsat midler til denne forundersøgelse på budgettet 2024.

Det er der i det nye budget (DV-Plan) og et udarbejdet forslag skal bruges som grundlag for en ansøgning til kommunen.

Hvis kommunen giver tilladelse vil denne omkostning til etablering af hegn blive indlagt i budgettet for 2026





## Fælles ordinært afdelingsmøde 2024



### Debatoplæg evt. sammenlægning afdelinger

På sidste afdelingsmøde blev der vedtaget et forslag om at fremskaffe info-materiale som oplæg til debat om en evt. sammenlægning af begge afdelinger.

FA09 vil meget gerne bistå med dette arbejde og der arbejdes videre i den kommende periode.

### Miljørums – asbest i fliselim køkkener og badeværelser

I forbindelse med renovering af køkkener er der konstateret asbest-lim bag fliser. Dette kræver at der skal leves op til skrappe myndighedskrav. Afdækning af område samt forhold til personalet. At bestille en miljøvogn hver gang er dyrt. Derfor undersøges muligheden for at oprette et såkaldt miljørum i højhuset der kan erstatte miljøvognen.

### Status væggelus –

Efter fundet af en lejlighed – som er blevet totalrenoveret - med en hel ekstrem udvikling af væggelus og skimmelsvamp er der ikke konstateret yderligere tilfælde.

Men beboerne skal naturligvis melde til ejendomskontoret hvis der konstateres nye tilfælde af både væggelus og andre skadedyr i lejlighederne.

### Rotter – beboere må ikke smide madrester.

Efter udbedring af den dybe brønd ved Nyborggade 1 er der ikke konstateret yderligere rotter.

### Pladsen til storskrald – ingen klunsning

Den tidligere opstillede container til storskrald er afløst af pladsen til storskrald, hvor der er mulighed for sortering i forskellige fraktioner.

Det frarådes at rode i det hensatte da især indpakket storskrald kan komme fra lejligheder hvor der er konstateret væggelus.

Afdelingen har indtil nu brugt ekstremt store beløb til bekæmpelse af især væggelus i lejlighederne.

### Airbnb – beboere der er registreret i Airbnb – ulovlig udlejning

Det er ikke tilladt at leje lejligheden ud via hverken Facebook, Airbnb, eller lignende udlejningsfirmaer.

Der er pt. retssag i gang med henblik på ophævelse af den med FA09 indgåede lejekontrakt af lejemål hvor der igennem længere tid har været udlejet via Airbnb.







## Fælles ordinært afdelingsmøde 2024

### **Ventilation/udsugning højhus**

Vurdering af den eksisterende udsugning på højhuset, foregår på grund af det nuværende store el-forbrug samt sikring af en effektiv og lydsvag udsugning som gerne skulle fungere når behovet er størst ved at digitalisere funktionen så den virker både støjmæssigt og udflugtsmæssigt i lejlighederne.

Husk at der kun må monteres emhætte med kulfilter og ikke tilsluttet udluftning.

### **Halvtag til el-/og motorkøretøjer i hesteskoen.**

Skiltning opsat der viser hvem halvtaget er beregnet til.

### **Tilbud på trappevask hver uge hele året**

Der har ikke været behov for en yderligere optrapning af rengøringshyppigheden.

### **Facaderenoveringer**

Afdelingsbestyrelsen sammen med boligselskabet skal i de kommende år kikke på renovering af vores facader.

Sammen med dette arbejde bør der også kikke på tilstødende opgaver der skal løses.

Derfor vil afdelingsbestyrelsen sammen med boligselskabet oprette et "udvalg" der sammen med konsulentfirma skal gennemgå behov, omfang og økonomi.

### **Hundehold – skal der forsat være tilladelse til at holde hund?**

Gældende retningslinjer for at holde hund bliver i nogen grad tilsidesat af hundeejerne.

Ryd venligst op efter din hund. Hold den i snor på ejendommens område og respekter de opsatte skilte hvor hunde ikke må opholde sig. Passer du en hund der ikke lever op til de eksisterende regler om størrelse og race, så henvend dig venligst på ejendomskontoret så perioden kan gøres bekendt.

### **Elevatore i afdeling 1 – højhus og blok A – ingen henlagte midler til fornyelse**

Der har ikke været hensat midler til fornyelse af de eksisterende elevatorer i blok A og højhus. Kun til den løbende sikkerhedsvedligeholdelse.

Men der er behov for at der kikkles på det nødvendige behov som vil blive afklaret i det kommende år

### **SF-sten i stedet for bellahøjfliser**



## Fælles ordinært afdelingsmøde 2024



Der har været afsat for lidt midler til udskiftning af bellahøjfliser i budget for 2024.m(garagepladserne, opgange til fællesarealerne samt stien ved børnehaven)

Det er nu rettet og arbejdet vil blive sat i gang i den kommende periode.

### Forslag fra beboerne til anvendelse af områderne for enden af blok B og D mod Sionsgade

Områderne ved den nordlige ende af blokkene B og D trænger til fornyelse. Den nuværende beplantning kan være hjemsted for rottereder. Beboere kan komme med forslag og så kan afdelingsbestyrelsen evt. finde de nødvendige midler.

## Afdelingsbestyrelsen







# NYBORGGADE BUDGET FOR 2025

## LÆGEFORENINGENS BOLIGER

### Forklaring til lejeændring

Årsagen til stigningen er hovedsaglig øgede udgifter til ejendomsskat, renovation, renholdelse og henlæggelser.

|                                                       | Familieboliger |                              | Ungdomsboliger |                              |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|------------------------------|
| <b>LEJEÆNDRING</b>                                    |                | <b>4,55%</b>                 |                | <b>4,55%</b>                 |
| <b>HUSLEJE I KR./M<sup>2</sup> PR. ÅR (GENNEMSIT)</b> | <b>%</b>       | <b>KR.</b>                   | <b>%</b>       | <b>KR.</b>                   |
| Nuværende leje                                        |                | 734 kr./m <sup>2</sup>       |                | 729 kr./m <sup>2</sup>       |
| Lejeændring                                           | 4,55%          | 33 kr./m <sup>2</sup>        | 4,55%          | 33 kr./m <sup>2</sup>        |
| <b>NY LEJE</b>                                        | <b>4,55%</b>   | <b>767 kr./m<sup>2</sup></b> | <b>4,55%</b>   | <b>762 kr./m<sup>2</sup></b> |

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

| BOLIGTYPE             |                      | HUSLEJE PR. MÅNED |               |                       |
|-----------------------|----------------------|-------------------|---------------|-----------------------|
| Antal rum             | Antal m <sup>2</sup> | Nuværende husleje | Ændring i kr. | Ny husleje 01.01.2025 |
| 1-rums ungdomsboliger | 15,00                | 1.000             | 46            | 1.046                 |
| 1-rums ungdomsboliger | 20,00                | 1.098             | 50            | 1.148                 |
| 1-rums familieboliger | 46,00                | 2.859             | 130           | 2.989                 |
| 2-rums familieboliger | 59,50                | 3.719             | 169           | 3.888                 |
| 3-rums familieboliger | 73,00                | 4.534             | 206           | 4.740                 |
| 4-rums familieboliger | 86,50                | 4.977             | 226           | 5.203                 |

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.



# BUDGET FOR 2025

TAL I 1.000 KR.

| KONTO                                     | UDGIFTER                                        | BUDGET<br>2025 | BUDGET<br>2024 | BUDGET<br>ÆNDRING | REGNSKAB<br>2023 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
| <b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>               |                                                 |                |                |                   |                  |
| 105                                       | Udamortiserede lån til opførelse af ejendommen  | 1.187          | 1.187          | 0                 | 1.187            |
|                                           | <b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>               | <b>1.187</b>   | <b>1.187</b>   | <b>0</b>          | <b>1.187</b>     |
| <b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b> |                                                 |                |                |                   |                  |
| 106                                       | Ejendomsskatter                                 | 2.104          | 1.898          | 206               | 1.898            |
| 109                                       | Renovation*                                     | 954            | 807            | 147               | 784              |
| 110                                       | Forsikringer*                                   | 255            | 314            | -59               | 228              |
| 111                                       | El- og varme til fællesarealer*                 | 577            | 602            | -25               | 512              |
| 112                                       | Bidrag til boligorganisationen                  | 1.506          | 1.464          | 42                | 1.403            |
| 113                                       | A- og/eller G-indskud                           | 1.456          | 1.381          | 75                | 1.341            |
|                                           | <b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT</b> | <b>6.852</b>   | <b>6.466</b>   | <b>386</b>        | <b>6.165</b>     |
| <b>VARIABLE UDGIFTER</b>                  |                                                 |                |                |                   |                  |
| 114                                       | Renholdelse**                                   | 1.969          | 1.785          | 184               | 1.735            |
| 115                                       | Almindelig vedligeholdelse**                    | 80             | 114            | -34               | 143              |
| 116                                       | Planlagt og periodisk vedligeholdelse           | 3.707          | 4.323          | -616              | 4.216            |
|                                           | - Dækket af tidl. henlæggelser                  | -3.707         | -4.323         | 616               | -4.216           |
| 117                                       | Istandsættelse ved fraflytning*                 | 188            | 190            | -2                | 179              |
|                                           | - Dækket af henlæggelser                        | -188           | -190           | 2                 | -179             |
| 118                                       | Drift af fællesfaciliteter**                    | 192            | 159            | 33                | 119              |
| 119                                       | Diverse udgifter **                             | 103            | 104            | -1                | 280              |
|                                           | <b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>                  | <b>2.344</b>   | <b>2.162</b>   | <b>182</b>        | <b>2.278</b>     |
| <b>HENLÆGGELSER</b>                       |                                                 |                |                |                   |                  |
| 120                                       | Planlagt og periodisk vedligeholdelse           | 3.838          | 3.698          | 140               | 3.791            |
| 121                                       | Istandsættelse A-ordning                        | 190            | 190            | 0                 | 0                |
| 123                                       | Tab ved fraflytning                             | 126            | 21             | 105               | 73               |
|                                           | <b>HENLÆGGELSER I ALT</b>                       | <b>4.154</b>   | <b>3.909</b>   | <b>245</b>        | <b>3.864</b>     |
|                                           | <b>ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>                  | <b>14.537</b>  | <b>13.724</b>  | <b>813</b>        | <b>13.493</b>    |

\* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

\*\* Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen



## TAL I 1.000 KR.

| KONTO | UDGIFTER | BUDGET<br>2025 | BUDGET<br>2024 | BUDGET<br>ÆNDRING | REGNSKAB<br>2023 |
|-------|----------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
|-------|----------|----------------|----------------|-------------------|------------------|

## EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER

|         |                                                  |               |               |            |               |
|---------|--------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| 125-127 | Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.*** | 2.527         | 2.502         | 25         | 2.480         |
| 130     | Tab ved fraflytninger                            | 119           | 112           | 7          | 105           |
|         | - Dækket af henlæggelser                         | -119          | -112          | -7         | -105          |
| 131     | Renter                                           | 0             | 0             | 0          | 428           |
| 134     | Korrektioner vedr. tidligere år                  | 0             | 0             | 0          | 51            |
|         | <b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>             | <b>2.527</b>  | <b>2.502</b>  | <b>25</b>  | <b>2.959</b>  |
|         | <b>UDGIFTER I ALT</b>                            | <b>17.064</b> | <b>16.226</b> | <b>838</b> | <b>16.452</b> |
| 140     | Årets overskud                                   |               |               |            | 284           |
|         | <b>UDGIFTER I ALT INKL. ÅRETS OVERSKUD</b>       | <b>17.064</b> | <b>16.226</b> | <b>838</b> | <b>16.736</b> |

| KONTO | INDTÆGTER | BUDGET<br>2025 | BUDGET<br>2024 | BUDGET<br>ÆNDRING | REGNSKAB<br>2023 |
|-------|-----------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
|-------|-----------|----------------|----------------|-------------------|------------------|

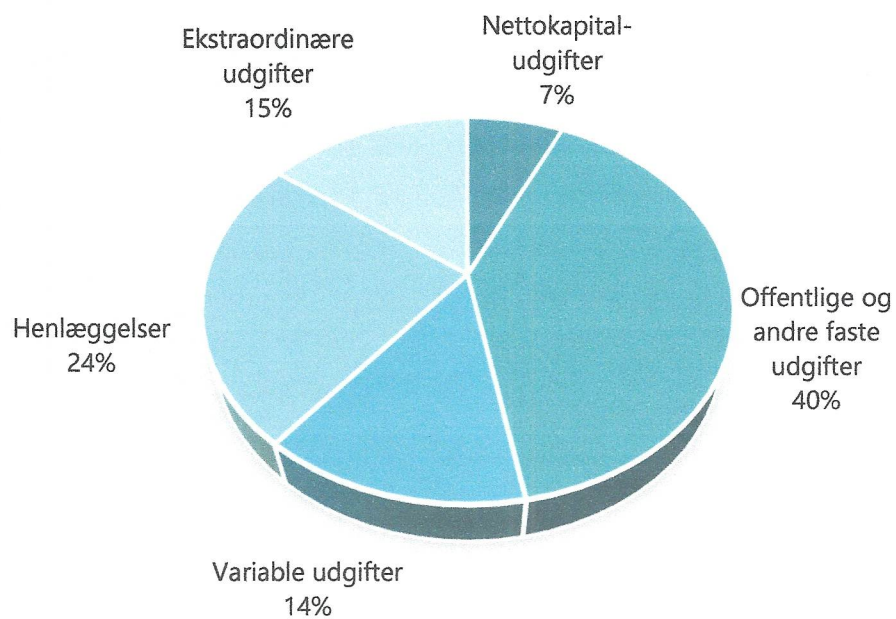
## INDTÆGTER

|         |                          |               |               |            |               |
|---------|--------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| 201     | Huslejeindtægt           | 15.998        | 15.955        | 43         | 15.713        |
| 202     | Renteindtægter           | 133           | 49            | 84         | 580           |
| 203     | Andre ordinære indtægter | 304           | 222           | 82         | 405           |
| 204-207 | Ekstraordinære indtægter | 0             | 0             | 0          | 37            |
|         | <b>INDTÆGTER I ALT</b>   | <b>16.435</b> | <b>16.226</b> | <b>209</b> | <b>16.736</b> |

| HUSLEJEBEREGNING                   | BUDGET<br>2025 | BUDGET<br>2024 | BUDGET<br>ÆNDRING |  |
|------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|--|
| <b>BUDGETTEREDE UDGIFTER</b>       | <b>17.064</b>  | 16.226         | 838               |  |
| <b>BUDGETTEREDE INDTÆGTER</b>      | <b>16.435</b>  | 16.226         | 209               |  |
| <b>NØDVENDIG HUSLEJEFORHØJELSE</b> | <b>629</b>     |                |                   |  |



## FORDELING AF UDGIFTER



## VÆSENTLIGE AKTIVITETER I DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDELSESPLANEN 2025 (PPV-PLAN) I 1.000 KR.

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| A265 Maling af døre mod svalegange (træværk)      | 250 |
| A115 Genopretning af belægning ved garager        | 270 |
| A113 Genopretning af belægning ved stien og haven | 150 |

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



# DEN UDVIDEDE BUDGETFORKLARING

## BALANCELEJE

En almen boligafdeling er en selvstændig økonomisk enhed med både udgifter til driften af afdelingen og indtægter primært i form af husleje.

Almene boliger er omfattet af den almene lejelov. Efter reglerne heri fastsættes den samlede husleje for boligerne i en afdeling, så der til enhver tid er dækning af afdelingens driftsudgifter.

Dette princip hedder balancelejeprincippet og betyder kort sagt, at afdelingens samlede indtægter skal kunne dække afdelingens samlede udgifter. Der må derfor ikke budgetteres med hverken over- eller underskud på afdelingens drift.

En boligafdelings udgifter er inddelt i fem hovedgrupper: nettokapitaludgifter, offentlige og andre faste udgifter, variable udgifter, henlæggelser samt ekstraordinære udgifter. En del af disse er faste, eksempelvis udgifter til lån og offentlige udgifter reguleret af staten eller kommunen, mens andre udgifter er variable og relaterer sig til både den daglige og planlagte drift- og vedligeholdelse af afdelingen, forbrug af eksempelvis vand, varme og el samt forbedringer i afdelingen.

I forbindelse med budgetlægningen skal afdelingsbestyrelsen behandle og godkende budgettet inden det efterfølgende behandles på afdelingsmødet

På det ordinære afdelingsmøde vedtages hvert år et budget med ovenstående udgifter og indtægter. Hvis den gældende leje ikke kan dække driftsudgifterne, skal lejen forhøjes med tre måneders varsel, så der igen er budgetmæssig dækning af udgifterne. Den eventuelt nødvendige huslejeforhøjelse eller nedsættelse vil fremgå af siden budgetresultat. Såfremt en afdeling har et antenneregnskab, vil budgettet ses på siden antennebudget.

I nedenstående kan du læse en forklaring til de forskellige poster i budgettet. Kontonummer står i parentes. Forklaring til stjernerne:

\* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug.

\*\* Kan ændres i henhold til serviceniveauet.

\*\*\* Kan ændres hvis forbedringsarbejder eller renovering vedtages.

Den udvidede budgetforklaring henvender sig til alle boligafdelinger i de boligorganisationer, der bliver administreret af FA09. Derfor vil der være punkter i budgetforklaringen, som ikke er relevante for alle boligafdelinger.

## UDGIFTER

### NETTOKAPITALUDGIFTER (101-105)

Udgifter til ydelser på lån optaget til finansiering ved ejendommens opførelse mv. Efter tilbagebetalingen af de oprindelige lån fortsætter afdelingen med at indbetale 2/3 af ydelsen til Landsdispositionsfonden og 1/3 til boligorganisationens dispositionsfond. Denne betaling fortsætter for altid.

### OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER

Udgifter til ejendomsskatter og evt. A- og G-indskud til Landsbyggefonden. Faste udgifter til administrationen og forsikringer samt

forbrugsafhængige udgifter som vand, varme og renovation.

### EJENDOMSSKATTER (106)

Betales til Skat på baggrund af ejendommens grundværdi. Ejendomsskatten beregnes med udgangspunkt i den laveste værdi af enten den seneste ejendomsvurdering eller skatteloftet i henhold til seneste ejendomsskattebillet, samt den af kommunalbestyrelsens fastsatte grundskyldspromille.

### **VANDAFGIFT\* (107)**

Udgifter til ejendommens samlede vandforbrug herunder vandudgifter til fællesfaciliteter med mindre det betales individuelt efter vandmåler.

### **RENOVATION\* (109)**

Udgifter til afhentning af affald. Dels udgifter der opkræves af kommunen via skattebilletten for afhentning af affald. Derudover kan der være udgifter vedrørende vask af container, leje af container, og komprimator m.m.

### **FORSIKRINGER\* (110)**

Udgifter til afdelingens forsikringer, blandt andet brandforsikring, forsikringer på køretøjer, abonnement til Falck mv. Udgifter til forsikringer af de ansatte er medtaget under renholdelse (114).

### **EL OG VARME TIL FÆLLESAREALER\* (111)**

Udgifter til el og varme til fællesfaciliteter, kældre, fælles lokaler, udearealer mv. Dog kan udgifter til vaskeri samt selskabslokaler medtages under Drift af fællesfaciliteter (118). Hvis afdelingen har individuelle forbrugsregnskaber, f.eks. varme vand eller el regnskab, indgår målerpasning ligeledes i posten. Målerpasning er dels pasning af målere men også udgifter for udarbejdelse af forbrugsregnskaber.

### **BIDRAG TIL BOLIGORGANISATIONEN (112)**

Bidrag til boligorganisationen er opdelt i tre:

Administrationsbidrag:

Afdelingen betaler et administrationsbidrag til boligorganisationen. Bidraget fastsættes i henhold til boligorganisationens budget. Herudover medtages der administrationshonorar for udarbejdelse af varme, vand og el regnskaber.

Dispositionsfond:

Der opkræves et bidrag til boligorganisationens dispositionsfond. Bidraget opkræves efter en sats pr. lejemålsenhed. Såfremt de disponible (frie) midler i dispositionsfonden har opnået et lovgivningsmæssigt fastsat minimumsbeløb pr. lejemålsenhed, opkræves bidraget ikke førend dispositionsfonden igen er under satsen.

Det er boligorganisationens bestyrelse, der disponerer over dispositionsfonden, men fonden kan blandt andet give tilskud til lejetab, forbedringer og moderniseringer i boligafdelingerne.

Arbejdskapital:

Boligorganisationens bestyrelse kan beslutte, at afdelingerne skal indbetale et bidrag til

boligorganisationens arbejdskapital indtil arbejdskapitalen i likvide/frie midler udgør et lovgivningsmæssigt fastsat maksimumbeløb pr. lejemålsenhed. Det er boligorganisationens bestyrelse, der disponerer over arbejdskapitalen.

Landsbyggefonden regulerer årligt satserne vedr. både dispositionsfonden og arbejdskapitalen efter nettoprisindekset.

### **A OG G-INDSKUD (113)**

Lovmæssigt indskud til Landsbyggefonden.

A-indskud er et fast årligt bidrag, som betales af boligafdelinger fra før 1963. A-indskud stammer fra et boligforlig i 1965, hvor man ville udligne forskellen mellem huslejen og vurderingslejen.

G-indskud reguleres årligt efter fastsatte regler fra Landsbyggefonden, og betales af boligafdelinger der er bygget før 1970. G-indskud stammer fra et boligforlig i 1975. 60% af de indbetalte beløb, stilles til boligorganisationens rådighed i form af trækningsret. Trækningsretten kan anvendes til større udgiftskrævende opretningsarbejder, fornyelser og forbedringer, men ikke til almindelige løbende vedligeholdelsesarbejder. Det er alene boligorganisationens bestyrelse, der kan bevilge tilskud fra trækningsretten. Inden arbejdet i igangsættes, skal tilskuddet godkendes af Landsbyggefonden.

### **VARIABLE UDGIFTER**

Forbrugsafhængige udgifter til renholdelse, vedligeholdelse, beboeraktiviteter, tab ved fraflytning mm.

### **RENHOLDELSE\*\* (114)**

Udgifter til løn mv. til ejendomsfunktionærer samt til fælles renholdelse eksempelvis trappevask, vinduespolering, bekæmpelse af skadedyr, arbejdsskadeforsikring mv. Udgifter i forbindelse med driften af ejendomskontoret indgår ligeledes her.

### **ALMINDELIG VEDLIGEHOJDELSE\*\* (115)**

Til almindelig vedligeholdelse afsættes årligt et beløb til småreparationer og uforudsete udgifter. Posten kan godt variere en del fra år til år, men ved budgetlægning tages der ofte udgangspunkt i et gennemsnit af tidligere års forbrug.



## **PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE\*\* (116)**

Udgifter i henhold til DV-planen (drifts og vedligeholdelsesplanen). Bestyrelsen gennemgår i samarbejde med driftschefen boligafdelingens DV-plan. Udgifterne påvirker ikke budgettet i det enkelte år, da udgiften afholdes af opsparede midler.

## **ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING\*\* (117)**

Afhænger af vedligeholdelsesordningen (A eller B-ordning).

A-ordning omfatter alene det der kaldes "normalistsandsættelse", det vil sige maling af vægge og lofter. For hver måned i en bo periode overtager afdelingen 1% af udgiften til normalistsandsættelse ved fraflytning. Efter 100 måneder, svarende til 8 år og 4 måneder, har afdelingen overtaget hele udgiften.

Ved B-ordning har hvert lejemål en individuel indvendig vedligeholdelseskonto, hvorfra udgifter til maleristsandsættelse samt gulvbehandling i lejemålet kan afholdes.

Udgiften påvirker ikke budgettet i det enkelte år, da udgifterne afholdes af opsparede midler.

## **DRIFT AF FÆLLESFACILITETER\*\* (118)**

Udgifter til drift af vaskeri, beboerlokale/selskabslokale og evt. andre fællesfaciliteter i boligafdelingen.

## **DIVERSE UDGIFTER\*\* (119)**

Afdelingsbestyrelsens udgifter, kontingenter, kurser, beboeraktiviteter mv.

## **HENLÆGGELSER**

Henlæggelser er opsparing af midler til planlagte udgifter. Ved opsparing til større udgifter undgås store udsving i huslejeniveauet.

## **PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE\*\* (120)**

Henlæggelser/opsparing af midler til større planlagt vedligeholdelsesarbejde som fremgår af de 20-årige drift- og vedligeholdelsesplaner (DV-planer).

DV-planen indeholder de nødvendige drifts- og vedligeholdelsesopgaver i ejendommen.

## **ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING\*\* (121-122)**

Henlæggelser/opsparede midler til istandsættelser ved fraflytninger A- og B-ordning.

## **TAB VED FRAFLYTNING (123)**

Henlæggelser/opsparing af midler til tab ved fraflytning. Der er indført et maksimum beløb for det tab ved fraflytning som boligafdelingen skal dække. Beløbet reguleres årligt. Tab udover maksimumbeløbet dækkes af boligorganisationens dispositionsfond.

## **EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER**

Udgifter til optagelse af lån til fornyelsesopgaver, tab ved flyttelejligheder samt afvikling af evt. underskud i afdelingen.

## **YDELSER VEDR. LÅN TIL**

### **FORBEDRINGSARBEJDER\*\*\* (125-127)**

Når boligafdelingen udfører større forbedrings- eller genopretningsarbejder kræver det enten optagelse af et nyt lån eller at afdelingen afskriver arbejdet over op til 10 år. Dermed får afdelingen en ekstraordinær udgift til ydelser på et nyt lån eller afskrivning.

Ved kollektive råderetsager vil udgifterne ligeledes fremgår her, men der vil samtidig være en indtægt under konto 201 hvor de varslede huslejeindtægter vil fremgå.

Udgiften kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages. Eller når de enkelte arbejder er færdigafskrevet eller lånene er færdigafviklet.

## **TAB VED LEJELEDIGHED (129)**

Hvis boligafdelingen ikke kan leje alle boliger ud, vil der komme et huslejetab i afdelingen. Dette huslejetab dækkes fuldt ud af boligorganisationens dispositionsfond.

## **TAB VED FRAFLYTNINGER (130)**

Tab ved fraflytning opstår i det tilfælde at en fraflytter ikke betaler sin flytteopgørelse. Beløbet dækkes af henlagte midler og af boligorganisationens dispositionsfond. Betaler fraflytter ikke sin flytteopgørelse, sendes sagen til advokat eller inkassobureau.

## **RENTER (131)**

Renter af gæld til boligorganisationen samt diverse renter f.eks. i forbindelse med en negativ rente på en afdelings egne bankkonti.

### **YDELSER VEDRØRENDE DRIFTSTØTTE (132)**

Ydelser til lån vedr. driftsstøtte givet eller ydet af Landsbyggefonden, stat, kommune og/eller realkreditinstitut.

Driftsbidrag (lån) fra Landsbyggefonden ydet i forbindelse med betaling for frikøb af hjemfaldsklausuler.

### **AFVIKLING AF**

### **UNDERSKUD/UNDERFINANSIERING (133)**

Et underskud fra seneste års/tidligere års regnskab skal budgetteres afviklet fra næste budgetlægning. Underskud skal afvikles over 3-10 år efter en vurdering af afdelingens økonomi.

Har afdelingen ikke fuldt finansieret udgifterne i forbindelse med opførelsen af ejendommen, skal underfinansieringen afvikles og budgetteres på denne post.

### **BEBOERRÅDGIVNING (136)**

Udgifter i forbindelse med en beboerrådgivningsfunktion herunder personaleudgifter, lokaleudgifter mv.

## **INDTÆGTER**

### **HUSLEJEINDTÆGT (201)**

Her fremgår afdelingens lejeindtægter fra boliger, kældre, garager, erhverv, kollektiv råderet mv.

Huslejen reguleres på baggrund af balanceleje, så indtægter og udgifter er lige store.

Afdelingsbestyrelsen har indflydelse på lejefastsættelsen af afdelingens bi-lejemål.

### **RENTER (202)**

Renteindtægter i forbindelse med en positiv mellemregning med boligorganisationen.

For at opnå størst mulig renteindtægt kan afdelingens/boligorganisationens midler placeres i obligationer eller på aftale indlån. Gennem de senere år har renten været på et lavt niveau. Inden for det seneste år har der været en stigende risiko for negativt afkast, og vores forventninger er derfor at afdelinger kun i meget begrænset omfang får forrentet deres indestående midler. For en væsentlig del af midlerne er der indgået porteføljeaftaler med pengeinstitutter, hvor midlerne er placeret i obligationer. Vedrørende placering af midler er der meget stramme regler i henhold til Lov om almene boliger. Der må f.eks. ikke investeres i aktier - kun i danske obligationer og statspapirer. Det gør at organisationen ikke vil

kunne opnå store spekulationsgevinster, men den pålagte forsigtighed skulle så i nogen grad også sikre mod store tab.

### **DIVERSE INDTÆGTER (203)**

Indtægter fra vaskeri, beboer/selskabslokaler o. lign. Derudover indgår afvikling af overskud. Ligesom underskud fra tidligere års regnskaber skal afvikles, så skal overskud ligeledes afvikles. Overskud skal afvikles over 1-3 år.

Afdelingsbestyrelsen har indflydelse på fastsættelse af indtægter fra vaskeri samt udlejning af selskabslokaler.

### **EKSTRAORDNÆRE INDTÆGTER (204-207)**

Kan være indtægter i forbindelse med driftssikring, huslejesikring samt modtaget driftsstøtte fra Landsbyggefonden.



## **Bilag:**

### **Valg til afdelingsbestyrelse og Repræsentantskab**

#### **Punkt 4**

#### **Valg af formand, medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen**

##### **Valg af formand for 2 år:**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Peter Jørgensen | genopstiller |
|-----------------|--------------|

##### **Afdeling 1**

|                             |                |              |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Bestyrelsesmedlem. for 2 år | Bendt Petersen | genopstiller |
| Suppleant for 1 år          | ledigt         |              |

##### **Afdeling 2**

|                            |                 |              |
|----------------------------|-----------------|--------------|
| Bestyrelsesmedlem for 2 år | Carsten Kjøller | genopstiller |
| Suppleant for 1 år         | Jette Jørgensen | genopstiller |

#### **Punkt 5**

#### **Valg af medlemmer og suppleanter til Repræsentantskabet:**

##### **Afdeling 1**

|                                  |                |              |
|----------------------------------|----------------|--------------|
| Repræsentantskabsmedlem for 1 år | Thomas Begulic | genopstiller |
| Repræsentantskabsmedlem for 1 år | Alex Rasmussen | genopstiller |
| Repræsentantskabsmedlem for 1 år | ledigt         |              |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Suppleantrepræsentantskabet for 1 år | ledigt |
| Suppleantrepræsentantskabet for 1 år | ledigt |

##### **Afdeling 2**

|                                  |                 |              |
|----------------------------------|-----------------|--------------|
| Repræsentantskabsmedlem for 1 år | Jette Jørgensen | genopstiller |
| Repræsentantskabsmedlem for 1 år | ledigt          |              |
| Repræsentantskabsmedlem for 1 år | ledigt          |              |

|                                      |                         |              |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Suppleantrepræsentantskabet for 1 år | ledigt                  |              |
| Suppleantrepræsentantskabet for 1 år | Mie Engelhardt Petersen | genopstiller |

## Bilag: 1

### Lægeforeningens Boliger - fælles afdelingsmøde – 2024

Forslag til kontraktfornyelse med Waoos vedr. levering af Internet, TV og telefoni via det i lejlighederne monterede modem.

Gældende for både afdeling 1 og afdeling 2.

Det nuværende anlæg er et "lukket anlæg" hvor kun WAOO som udbyder kan tilbyde internet, tv og telefoni via den i lejlighederne monterede fiberboks.

Fibia (infrastruktur ejer) tilbyder at opgradere vores fibernet, hvormed beboerne efterfølgende frit kan vælge et abonnement, hos de p.t. 12 udbydere som tilbydes på Fibia's fibernet, herunder WAOO. Der skal muligvis skiftes en fiberboks hos de beboere, som ønsker at benytte en anden udbyder end WAOO.

For at Fibia kan tilbyde denne opgradering, skal de have 100% ejerskab over fibernettet.

I dag har foreningen en mulighed for at købe fibernettet, og selv stå for bl.a. drift, ejerskab og vedligeholdelse af fibernettet. Denne udgår i den nye aftale. P.t. udgør købsprisen ca. mio. kr. 1.1. (Efter yderligere 5 år uden omkostninger)

Med den nye aftale, fortsætter Fibia servicering og vedligehold af fibernettet, helt uændret fra i dag.

Ved indgåelse af den nye aftale, tilbyder Waoos alle beboerne langt højere hastigheder, til samme priser som i dag:

| Produkt                | Priser er inklusivt moms og KODA/Copydan (DKK)    | KODA/Copydan (DKK) andel |
|------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>TV</b>              |                                                   |                          |
| Waoos Lille TV-Pakke   | Listepris kr. 359 – rabat 110 = Nettopris kr. 249 | 69,60                    |
| Waoos Favorit TV-Pakke | Listepris kr. 609 – rabat 60 = Nettopris kr. 549  | 77,01                    |
| Waoos Stor TV-Pakke    | Listepris kr. 779 – rabat 60 = Nettopris kr. 719  | 88,23                    |

| Produkt          | Priser inklusive moms (DKK)                                |
|------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Internet</b>  |                                                            |
| Waoos fiber 100  | Listepris kr. 299 – rabat 200 = Nettopris kr. 99           |
| Waoos fiber 500  | Listepris kr. 349 – rabat 210 = Nettopris kr. 139,00       |
| Waoos Fiber 1000 | Listepris kr. 369,00 – rabat 130,00 = Nettopris kr. 239,00 |

| Produkt              | Priser inklusive moms (DKK)                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Telefoni</b>      |                                                     |
| Telefoni forbrug     | Nettopris kr. 19,00 (+forbrug)                      |
| Telefoni Fri Fastnet | Nettopris kr. 99,99 – rabat 30,00 = nettopris 69,00 |
|                      |                                                     |



### Retningslinjer for parkering af motorkøretøjer på Lægeforeningens Boliger område.

#### BILAG: 2

**Permanent P-tilladelse registreres digitalt ved henvendelse på ejendomskontoret medbringende seneste betalt "grøn afgift"**

- Gæsteparkeringsbillet gælder for 1 døgn.
- Der kan naturligvis ikke reserveres gæsteparkeringsplads til "langtidsparkering" på boligafdelingens område.
- Parkering på brandvej og i garagegården er ikke tilladt.
- Såvel permanente digitalt registrerede parkeringstilladelser, samt gæsteparkeringsbillerter kan afhentes på ejendomskontoret i åbningstiden.
- Vær særlig opmærksom på vejledningen, på gæstekortet, som klart viser hvornår gæsteparkeringsbillet er gyldig.
- Gæstekortet skal være korrekt udfyldt med pladsnavn (fortrykt pladskode), Gyldighedsperiode med angivelse af dato og starttid. (SKAL UDFYLDES MED KUGLEPEN)
- Gæstekortet er et originalt kort.
- Gæstekortet skal placeres synligt og letlæseligt i bilens forrude med forside opad. Der må kun være et udfyldt gæstekort.
- Der må ikke være rettet i gæstekortets skrevne dato (skrives forkert så brug et nyt gæstekort).
- Misbrug af permanent P-tilladelse vil medføre at tilladelsen straks ophæves.
- Kun indregistrerede køretøjer må parkere på parkeringspladserne
- Det er kun lejere eller dennes gæster til lejemålet, eller andre personer med fast ærinde i bebyggelsen der har ret til parkeringstilladelse.
- Parkeringstilladelsen opsiges senest sammen med fraflytning, hvor den digitalt registrerede parkeringstilladelse slettes.
- Den digitale "Permanent parkeringstilladelse" fornyes hvert år ved forevisning af gyldig registreringsattest eller senest betalt registrerings-/ grøn afgift eller andet der dokumenterer fast bopæl i Lægeforeningens Boliger.
- Opmærksomheden henledes ligeledes på, at der ved parkering skal udvises hensyn til andre parkerede biler, parkere i de optegnede båse samt ikke parkere så man er til gene for gående eller anden færdsel på området.
- Brugere af firmabiler som kører aktiv døgnservice skal fremvise dokumentation fra arbejdsgiver på, at bilen reelt anvendes til aktiv døgnservice.
- Opmærksomheden skal venligst henledes på, at parkeringsordningen i Lægeforeningens Boliger er besluttet af beboerne på et tidligere afdelingsmøde, og formålet er, at give parkeringsplads til beboerne og deres gæsters biler.

#### Gæstebillet



P

Gæstekort  
Dette kort kan anvendes ved  
pladskode: 2055  
Kortet er gyldigt i max. 24 timer.

---

Dato: \_\_\_\_\_

Starttid: \_\_\_\_\_

Gæstekortet er kun gyldigt såfremt:  
Det er korrekt udfyldt med dato og årstal  
Det er et originalt kort  
Det er letlæseligt udefra  
Det er placeret synligt i bilens forrude  
Der er max. ét gæstekort i forruden  
Der ikke er rettet eller ændret i gæstekortet  
Der ikke er benyttet blyant  
Der er benyttet blå eller rød kuglepen

www.unopark.dk
Kode: 401

**Det er brugerens eget ansvar, at sikre at ovenstående regler er overholdt.**

Overskrides reglerne er UNO-Park berettiget til at udstede en kontrolafgift

**Afdelingsbestyrelsen 2024**

# BILAG 3

Forslag/forespørgsel vedr.: Parkeringsområdet overfor Sionsgade nr. 18-26.

## **At det som blev vedtaget ved sidste afdelingsmøde bliver gennemført.**

Der blev ved sidste afdelingsmøde vedtaget at der skulle lægges grus hen over området og containeren skulle sælges så der blev plads til parkering af ladcykler på denne plads.

Containeren er solgt (kr. 5000)

Der er sat stativ op til ladcykler ved muren, men i en højde som er ubrugelig til at låse cyklerne fast og for langt væk fra muren.

Der er også sat stativ op til ladcykler udfor nr. 18-20 i samme ubrugelige højde. Den kunne muligvis flyttes over til muren i rette højde eller helt fjernes så vi kan få frigjort 1-2 parkeringspladser. Men dette stativ har ikke været omtalt til sidste afdelingsmøde.

På nuværende tidspunkt burde der være lagt grus ud over hele området, også henover den berygtede rist udfor nr. 18-20, hvilket ville være en hjælp til at komme over de høje kanter og få en mere jævn parkeringsplads, der er stabiliseret.

Men nu (ca. 1 år efter vedtagelsen på sidste møde) er man så begyndt at anlægge "sandkasse" på en del af området i håb om at det vil jævne sig med den høje kant og det er vist tydeligt at det ikke dur til noget.

Jeg mangler en orientering fra bestyrelsen igennem et helt år hvad de tænker der skal gøres med områderne for det der er gjort/ikke gjort er ikke helt som aftalt ved sidste afdelingsmøde.

Jeg har skrevet en mail til bestyrelsen om ovennævnte men intet hørt, men fik dog mundtligt at vide at man kan læse referat fra bestyrelsesmøder på hjemmesiden.

Med venlig hilsen

Mona Nørlem



# BILAG 4

Forslag til afdelingsmødet tirsdag d. 24.9.2024

For at imødegå fremtidige problemer med parkering for beboere og gæster foreslår vi:

Bestyrelsen opfordres til at undersøge muligheden for anlæg af parkeringskælder.

Venlig hilsen

Poul-Ove Dencker Larsen

Anna Kathrine Jensen

Vores tanker:

Vi ser for os, en parkeringskælder der kan klare hele behovet for parkering af motorkøretøjer, herunder mulighed for opladning af el-køretøjer. Parkeringskælderen skal have en størrelse, der vil gøre det interessant for et firma at opføre og drive p-kælderen, så vi alene skal bidrage med at stille arealet til rådighed.

Det areal der frigives ved at flytte parkering under jorden kan så bruges til klimasikring, biodiversitet og/eller rekreative formål.

# BILAG 5

Emne: Forslag til fællesmøde

Hej:)

Jeg vil gerne foreslå at vi i forbindelse med udskiftning af facader, undersøger om der er mulighed for at altanerne i nyborggade 1-7 bliver lukket, evt med foldeglass.

Trafikstøj og forurening vil kunne mindskes på altanen.

Mvh

Lykke Gullberg