



Humlebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
Postgiro 2 08 48 48
Bank 2216-8350101900

Boligforeningen Bispegaarden
INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2012.
Ordinær generalforsamling
Torsdag d. 29. marts 2012. kl. 19.00
Brorsons Kirken – Rantzausgade 49 - 2200 København N

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beretning
3. Regnskab
4. Budget
5. Forslag:

- a. Forhøjelse af boliafgift til dækning af yousee stigning. (Bestyrelsen)
- b. Forhøjelse af boliafgift til dækning af stigninger i forsikrings- og ejendomsbeskatning. (Bestyrelsen)
- c. Krav til opbyggede lejligheder. (Bestyrelsen)
- d. Ansættelse af bogholder. (Andel 89)

6. Valg

- A. Kassere og 1 bestyrelsesmedlem.
- B. 2 bestyrelsessuppleanter
- C. Statsautoriseret revisor
- D. 1 intern revisor
- E. 1 intern revisorsuppleant.

7. Eventuelt

Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem og samlevende ægtefælle/samlever. Hver andel har én stemme.

NB: Foreningens bøger ligger til eftersyn på kontoret, torsdag den 22.3.2012

✂ Klip klip og aflever denne slip på generalforsamlingen.

Fuldmagt

Undertegnede

Navn	Bolignr.
Adresse	

giver hermed _____ fuldmagt til på min vegne at afgive stemme på Boligforeningen Bispegårdens generalforsamling den 29. marts 2012.

Underskrift



Humlebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
Postgiro 2 08 48 48
Bank 2216-8350101900

Bilag 1. Forslag a. Forhøjelse af boliafgift til dækning af yousee stigning.

2005 var året hvor man besluttede at køre med fuldpakke fra Yousee til kr. 170 pr. måned finansieret over driften. Fuldpakken er gennem årene steget til kr. 318 pr. måned uden stigningerne har udløst forhøjelse i boligafgiften, hvilket pt. dræner vores ressourcer til vedligeholdelse. For at undgå, at der udelukkende er ressourcer til absolut nødvendige vedligeholdelsesarbejder foreslås en stigning på Kr. 65 pr. måned.

Bilag 2. Forslag b. Forhøjelse af boliafgift til dækning af stigninger i forsikrings- og ejendomsbeskatning.

På baggrund af stigninger i forsikringer på kr. 100.000 samt ejendomsskatter på kr. 40.000, hvilket er forhold vi ikke kan gøre noget ved, foreslås en stigning på kr. 45. pr. måned for at dække de forhøjede omkostninger.

Bilag 3. Forslag c. Krav til opbyggede lejligheder.

Under § 6. Vedligeholdelse m.v. tilføjes nyt *stk.* = *stk.* 7.

Stk. 7 Andelshavere der fortager opbygning ved inddragelse af loftarealer forpligtiger sig til:

Pkt.1. At udbedring efter utætheder, efter udførelse af opbygning påhviler andelshaver indenfor de første 10 år efter udførelsens færdiggørelse.

Pkt.2. At såfremt foreningen afholder reparations udgifter på grund af utætheder indenfor de første 10 år efter udførelsen af opbygningen, fratrækker foreningen reparations udgiften fra andelshavers provenu ved salg.

Pkt. 3. At såfremt andelshaver som har fortaget opbygningen fraflytter foreningen inden udløb af 10 år efter udførelse af opbygningen, overtager køber ansvaret for opbygningen i resttiden op til de 10 år.

Foreningen foretager udvendig vedligehold med undtagelse af:

Ovenlysvinduer som er afskrevet, eller hvis levetid synligt er overskredet og derved har forårsaget skader på grund af utætheder, hvortil udbedringsomkostninger tilfalder andelshaver jfr. Reglerne i Pkt.2.

Bilag 4. Forslag d. Dagsordens punkt 5. driftplan/administration.

Bestyrelsen ansætter en bogholder til at forestå det praktiske arbejde med ind og udbetalinger bogholderi mv. efter nærmere retningslinjer fastlagt ved forhandling mellem bestyrelse og den pågældende.

Formandsberetning for Boligforeningen Bispegaarden året 2011. Generalforsamlingen 29. marts 2012.

2011 blev et år som til afveksling lignede 2010 med: Fremdrift af facaderenoveringen, fest i beboer lokalet, post blade, reklamer som flyder i opgange, hundeluftning i gården, støj fra vaskemaskiner i nattetimerne, en dejlig gårdfest og fællesarbejdsdag.

Vinteren blev heldigvis mild i forhold til 2010/2011 til gengæld gik vi ikke fri ved det store skybrud d. 2. juli hvor mange kældre stod under vand, den store tilslutning til fastelavn, gårdfesten hvor vejret gav gunstige forhold for aktiviteterne for børn og voksne og fællesarbejdsdagen.

Center for veje - belægning i Skotterupgade.

På baggrund af samarbejde med naboforeningen som har tæt kontakt til Center for veje i København ser vi her i slutningen af 2011 en skærpet interesse for at fortage reparation af belægning i Skotterupgade. Bestyrelsen forventer således at se en opretning indenfor første halve år af 2012.

Hunde i gården.

Igen i år har der været klager om hunde i gården, hvilket ser ud til at eskalere trods henstilling om at holde hunden uden for gården. Bestyrelsen vil endnu engang henstille til at vedtægterne overholdes, og i den forbindelse oplyse at hundetilladelse vil blive inddraget såfremt man medtager sin hund/e i gården.

Støj vaskemaskiner mv.

Der har været klager om støj fra vaskemaskiner, isæt centrifugering i nattetimerne. Bestyrelsen henstiller til at husorden overholdes og at vaskemaskiner ikke kører efter kl. 20.00. eller før kl. 07.00. Hvilket i øvrigt er gældende for enhver form for støjende adfærd.

Bestyrelsen henstiller endvidere til, at vaskemaskiner mv. skal placeres på fast stabilt og egnet underlag, således at vibrationer og støj ikke forekommer. (Stabilt underlag skal løbende vedligeholdes, tjekkes for stabilitet).

Økonomi.

Sidste års indikationer på at det finansielle marked var ved at stabilisere sig holdt ikke helt stik, dog har der været en del positiv bevægelse i markedet gennem 2011, men desværre også en del negativ, så udgangspunktet gennem 2011 har stort set været stagnerende. Her i slutningen af 2011 og senest her i starten af 2012 ses indikatorer på at krisen nok vil vare et stykke tid ud i fremtiden.

Grundet krisen, som har udløst ekstremt lave renter på kortvarige lån, ligger den tekniske værdi af foreningens swap lån på et højt niveau pga. den lave rente. Det positive for foreningen ligger i, at den tekniske værdi kun har betydning såfremt lånet skal indfris, hvilket foreningen ikke skal og at man snart ikke kan nå et lavere renteniveau og derved en større stigning af swapens værdi.

I løbet af 2011 har kreditforeninger og Banker åbnet op for 3,5% lån, lån som er yderst attraktive, pga. den ekstremt lave rente på et langvarigt lån. Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at omlægge eksisterende lån til nye 3.5% lån, hvilket ikke kan svare sig idet omlægningen pga. store kurstab vil have store omkostninger ifb. Med afviklingen af eksisterende lån.

Bestyrelsen forventer ikke det værende gunstigt at omlægge før renten er i opadgående kurve.

Opmagasiner på trapper/reposer.

Som en gentagelse til året 2010 kan vi konstatere, at der i 2011 er et tiltagende problem med opmagasinering af effekter som sko, skabe, skraldeposer mm. på trapper og reposer, hvilket er forbundet med stor risiko for brand. Hvertil bestyrelsen endnu engang vil opfordre beboerne til at rydde deres reposer.

Trappevask.

2011 har ligeledes været forbundet med klager over kvaliteten af den trappevask vores trappevaskefirma leverer. Bestyrelsen modtaget et nyt tilbud på trappevask, som muligvis vil opstarte med en prøveperiode.

Energiforbrug.

2011 har ligget på et lavt forbrug, dels pga. den milde vinter, samt varmemesterens justering på varmeanlægget. Hvorledes afgifter på fjernvarme vil udvikle sig over de næste par år, er svært at spå om, men selve forbruget vand og varme ligger på et rimeligt ensartet forbrug årene imellem.

Vandskader.

I 2011 oplevede vi d. 2. juli 2011 et endnu større regnfald (skybrud) end forudgående år, et regnfald som resulterede i at store dele af ejendommens kældre stod under vand, trods vi i foregående år havde etableret højvandslukke på samtlige gulvafløb. Højvandslukkerne fungerede da også efter hensigten, med de steder hvor vandet stod en halv meter over gadeniveau var der ikke noget at gøre. En stor del af 2011 har gået med omfangsbestemmelse af skaderne, tilbudsindhentning på udbedring, godkendelse af tilbud og til sidst udbedring, en proces som har været yderst langsommelig, ikke mindst fra forsikringens side.

Vedligeholdelsesarbejder.

Som tidligere nævnt vil der ifb. med afslutning af renoveringsprojektet, blive udarbejdet en 15 årig vedligeholdelsesplan, hvorved der indtil afslutning af renoveringsprojektet udelukkende vil blive udført de mest nødvendige vedligeholdelsesopgaver.

Renoverings projekt.

Fundaments forstærkningen er gennem 2011 forløbet planmæssigt og vil blive færdiggjort medio 2012, hvortil Kommunen har meddelt at støtten delvis kan udbetales.

Facadearbejderne er nogenlunde forløbet planmæssigt i 2011 hvortil entreprenøren forsøger at strukturere arbejdsprocessen således at tidsplanen kan overholdes. Bestyrelsen arbejder tæt med entreprenøren for at finde acceptable optimeringer for de berørte beboere, men ligegyldigt hvordan vender det, er facadearbejdet en stor gene de berørte beboere skal gennemgå.

Der har i 2011 ligeledes været store tvister mellem entreprenør, rådgiver og forening, tvister som vi nok må se i øjnene vil spøge indtil projektet er færdiggjort.

Nye andelshavere.

Igennem 2011 har udskiftningen af andelshavere været moderat, i en periode var der næsten ingen lejligheder til salg. Det går stadig langsomt mht. salg. Har man planer om at sælge, skal man påregne en på salgsperiode på 3 - 6 mdr. – alt efter hvor progressiv man selv er.

Bestyrelsen har hermed givet et kort indblik i årets gang for Boligforeningen Bispegaarden.

Til slut vil jeg benytte anledningen til at rette en varm tak til både foreningens medlemmer, ejendomsfunktionærerne, internetudvalget, gårdfestudvalget og bestyrelseskolleger for et godt og frugtbart samarbejde til foreningens bedste.

Med disse ord afslutter jeg formandens årsberetning for 2011.



Humblebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
Postgiro 2 08 48 48
Bank 2216-8350101900

Generalforsamlingen 29. marts 2012

Brorsons Kirke – Rantzausgade 49 kl. 19.00

Dagsorden

Beslutningsreferat

1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen og Frede Pertho Christiansen andel 89 blev valgt som dirigent.

Tilstedeværende andelshavere – 50 + 4 fuldmagter.

Dirigenten modtog ikke bemærkninger til indkaldelsen som herved blev godkendt af forsamlingen.

2. Formandens beretning

Forsamlingen mindes: Ruth Olsen Skotterupgade 14. Henrik Søfeldt Skotterupgade 14. Torben Michael- sen Stefansgade 53. Ære være deres minde.

Der var ikke bemærkninger til Formandens beretning, som blev godkendt.

3. Regnskab

I forbindelse med gennemgang af regnskab blev flg. konkluderet:

- At højere realiserede udgift ift. budget for posten vedr. visevært og renholdelse, skyldtes varme- mesterens 25 års jubilæum hvor bestyrelsen havde valgt at følge normal kutyme i branchen, ved at udbetale 1 ekstra måneds løn.
- At skatter og afgifter var udspecificeret på en måde i regnskab for 2011 end i budget for 2012.
- At regnskabet som blev gennemgået er for året 2011 og ikke 2012.
- At bestyrelses honorar afholdes ved ca. kr. 3.660 kvartalvis for bestyrelsesmedlemmer og ca. 12.400 månedlig til formand og kasserer.
- At rente swappen er en teknisk værdi som flytter sig opadgående eller nedadgående ift. den faste rente på 5%
- At renteswappens rente og udløbs tidspunkt fremover oplyses i regnskabet.

Regnskabet blev godkendt.

- At Dartklubben som der blev stillet spørgsmål til, er en selvstændig klub som lejer et lokale af foreningen, klubben er etableret af andelshavere. Klubbens lejemål er beliggende Borups Alle 22 gårdværelse.
- At Billard klubben som der blev stillet spørgsmål til, gennem de sidste ca. 20 år har fået stillet et lokale til rådighed af foreningen. Lokalet er beliggende i Stefansgade 61 kld.



Humblebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
Postgiro 2 08 48 48
Bank 2216-8350101900

4. Budget

I forbindelse med gennemgang af budget blev flg. konkluderet:

- At de budgetterede udgifter ift. posten vandudgifter var fastsat ud fra omkostningerne i 2010 og 2011.

Budgettet for 2012 blev godkendt.

5. Forslag

Forslag a.

Forhøjelse af boligafgift til dækning af Yousee stigning 65 kr pr. måned.

Ud af 50+4 (Fuldmagter) stemmeberettigede stemte 49 for forslaget. Forslag a vedtaget.

Forslag b.

Forhøjelse af boligafgift til dækning af stigninger i forsikrings- og ejendomsbeskatning 45 kr. pr. måned.

Ud af 50+4 (Fuldmagter) stemmeberettigede stemte 47 for forslaget. Forslag b vedtaget.

Til forslag a og b blev der fremsat bemærkning om at stigningerne burde være fordelt pr. m² og ikke pr. lejlighed.

Forslag c.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, idet ideen om at lade foreningen udføre vinduesmontage kunne indføres som en god alternativ løsning.

Forslag d.

Andel 89 trak forslaget tilbage.

6. Valg

Kasserer Christian Willumsen, andel 175 valgt.

Bestyrelsesmedlem Brian Overgaard Jørgensen, andel 97 valgt.

2 Bestyrelsessuppleanter:

Elise Lassen, andel 275 valgt – Troels Petersen, andel 185 valgt

Statsautoriseret revisor BHA v/Palle H. Johansen genvalgt

1 intern revisor, Poul Erik Andersen andel 52 valgt.

1 intern revisorsuppleant, Lars Olsen andel 140 valgt.



Humblebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
Postgiro 2 08 48 48
Bank 2216-8350101900

7. Eventuelt

Forsamlingen gav en stor tak til ejendomsfunktionærerne, for deres stabile indsats.

Der blev gjort opmærksom på, at der huserer trick tyve i området, hvortil der henstilles til agtpågivenhed ved åbning overfor fremmed.

Gårdfesten afholdes den 18. August. Kom med input til hvad vi kan/skal lave.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.00.

Formand

Kasserer

bestyrelsesmedlem

Dirigent

bestyrelsesmedlem

bestyrelsesmedlem

Bemærkninger skal være bestyrelsen i hænde senest 5 hverdage efter offentliggørelse af referatet, bemærkningerne skal være skriftlige. Bemærkninger vil blive offentliggjort i førstkommende bestyrelsesmøde referat.