



Indkaldelse til ordinær generalforsamling torsdag den 31. marts 2022

Tid: 31 marts 2022 kl. 18.30 **Sted:** AKB Beboerhuset, Lundtoftegade 41 B **Indkaldt dato:** 17 marts 2022

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Bestyrelsens beretning**
- 3. Regnskab 2021**
- 4. Budget 2022**
- 5. Forslag**

Fra bestyrelsen:

Ændringer til husorden:

- A) Ændring af husorden vedrørende læsejl og altaner

Fremsat af bestyrelsen:

- B) Forslag om boligafgiftsregulering på 1 % gældende fra 1. januar 2023
- C) Forslag om nedsættelse af fibernetudvalg
- D) Forslag om nedsættelse af jubilæumsbogsudvalg
- E) Skal foreningen afholde gårdfester
- F) Situation på lofter og i opgange

6. Valg til bestyrelsen

- a) Valg af kasserer for (Elise Lassen modtager genvalg)
- b) 1 bestyrelsesmedlem (Lars Olsen modtager genvalg)
- c) 1. bestyrelsessuppleant skal vælges (Charlotte Hedemann modtager genvalg)
- d) 2. bestyrelsessuppleant skal vælges (Ursula Nielsen modtager genvalg)

7. Valg af intern revisor/medlemsrevisor

- a) 1 intern revisor
- b) 1 intern revisorsuppleant

8. Valg af ekstern revisor

Statsautoriseret revisor BHA v/Palle H. Johansen modtager genvalg

9. Evt.

Boligforeningen Bispegaarden



Humblebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
Nordea 2216 - 8350101900
CVR 63409812
bispegaarden@ab-bispegaarden.dk
www.ab-bispegaarden.dk

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

Foreningens opdaterede vedtægter og regnskab 2021 kan findes via foreningens hjemmeside ab-bispegaarden.dk. Vedtægterne og regnskab 2021 kan også fås ved henvendelse på kontoret.

----- (afrires) _ _ _

Fuldmagt

Undertegnede

Navn	Andelsnr.
Adresse	

giver hermed

fuldmagt til på min vegne at afgive stemme på Boligforeningen Bispegårdens ordinære generalforsamling den 31. marts 2022

Underskrift og dato



Vedrørende punkt 2. Bestyrelsens beretning

Corona og Bispegaarden

Corona-situationen i Danmark betød at vi først kunne afholde vores sidste ordinære generalforsamling i september 2021. Beretningen dækker derfor en kortere periode end normalt, hvorfor aktiviteter i form af vedligeholdelsesarbejder også har være mindre end normalt (se også beretningen vedrørende altaner)

Den offentlige vurdering

Folketinget har afskaffet den offentlige ejendomsvurdering af andelsboligforeninger. Som konsekvens heraf har bestyrelsen indkaldt til ekstraordinære generalforsamlinger i januar og februar. Resultatet af disse generalforsamlinger er blevet at Bispegaarden nu skal anvende valuarvurdering ved vurdering af ejendommen - og første gang allerede ved generalforsamlingen marts 2022.

Bestyrelsesarbejdet. Generel betragtning

Bestyrelsen har overordnet set til formål at varetage alle forhold (administrere) vedrørende Bispegaarden. Som et redskab til at gøre dette har man vedtægterne, som er vedtaget på de årlige generalforsamlinger, og bestyrelsen er forpligtet til at følge vedtægterne i det omfang de er relevante i de enkelte sager. Dvs. søger andelshavere om specifikke tilladelser vil bestyrelsen altid undersøge hvad vedtægterne siger om de specifikke forhold; og bestyrelsen vil kun give tilladelser såfremt det er muligt i forhold til vedtægterne.

Der findes sager/emner der ikke er omfattet af vedtægterne. I sådanne sager vil bestyrelsen træffe en principbeslutning og sørge for at fremtidige lignende sager får samme udfald som principbeslutningen.

Bestyrelsen forsøger således i sit virke at forvalte sine beslutninger, der angår andelshaverne på en måde, så der er såkaldt forvaltningsmæssig klarhed og uden forskelsbehandling af andelshaverne.

Altaner

Altanprojektet har optaget meget plads og tid i løbet af 2021 og ind i 2022. Altan-projektet er nu gennemført. Der udestår på tidspunktet for denne beretning en afslutning sammen med rådgiveren og entreprenøren, herunder udbedring af de sidste fejl og mangler

Altanprojektet har betydet, at det har været vanskeligt at gennemføre andre projekter, såsom slibning og lakering af bagtrapper. Bestyrelsen har derfor ventet med at igangsætte andre projekter indtil altan projektet blev gennemført.



Vedligeholdelsesplan og genopretning

Bestyrelsen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for 2018-2027, som blev præsenteret og vedtaget på generalforsamling, som arbejdsredskab for bestyrelsen. Denne plan er fulgt indtil videre, dog med pause pga altan-projekt og corona, og har hidtil været en "blød opstart" på de lidt større genopretningsprojekter der venter i fremtiden. Foruden et antal mindre projekter skal især fremhæves, at der i fremtiden venter vinduesreparation og -maling; maling af både for- og bagopgange samt ikke mindst tiltag vedrørende faldstammer og stigrør. Alle tre projekter, som hver især er for store til at kunne finansieres via almindelig boligafgiftsstigning og hvor boligforeningen givet må optage lån.

Skotterupgadehaveudvalg

Skotterupgadehaveudvalget har fungeret siden generalforsamling i 2019 og er nu afløst af en styregruppe som arbejder med at realisere projektet som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2021

Gårdmand og Varmemester

Foreningens gårdmand Jesper Hansen har sammen med foreningens varmemester, Bjarne Axholt ydet et stort stykke arbejde for at Bispegården er et rart og velfungerende sted at bo. Ydermere udfører de i kraft af deres faglige uddannelse og håndværksmæssige kunnen, meget af det håndværksmæssige vedligeholdelsesarbejde, der er i en gammel bygning som Bispegården. Det har også betydet at foreningens brug af eksterne håndværkere er reduceret kraftigt.

Afslutning

I øvrigt er der ingen særlige bemærkninger vedrørende tiden siden sidste generalforsamling. Der har ikke været nogen større sager – eller overraskelser - hverken hos bestyrelsen eller hos administrationen. Siden sidste generalforsamling har der primært været arbejdet med altanprojekt, vedligeholdelsesopgaver og Skotterupgadehaveudvalg.



Vedrørende punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

Ad A. Ændring af husorden vedrørende læsejl og altaner

Husordenens regler vedrørende altaner tilføjes følgende:

Læsejl skal være af standardiseret type som bestemmes af bestyrelsen. Bestyrelsen sørger for henvisning til hvor andelshaverne kan købe læsejl.

Motivation

Der ønskes ensartet præg på altaner og på gårdmiljøet.

Ad B Boligafgiftsregulering

Bestyrelsen indstiller en boligafgiftsstigning på 1% gældende fra 1 januar 2023

Motivation

På grund af den sunde økonomi kan vi holde stigningen på kun 1% selvom inflationen i øjeblikket er højere end 1%

Ad C Nedsættelse af fibernetudvalg

Bestyrelsen indstiller der nedsættes fibernetudvalg, der skal vurdere situationen for Bispegaarden efter den nuværende aftale med DKTV ophører i 2024

Motivation

Foreningen har igennem en årrække modtaget billig internet fra DKTV pga. en kollektiv aftale. Denne aftale ophører i 2023 (med mulig forlængelse til 2024).

Alle andelshavere har dog fået indlagt mulighed for at få internet via fiberforbindelse. Enkelte andelshavere benytter allerede denne mulighed.

Udvalget skal blandt andet arbejde med at undersøge om en kollektiv aftale for Bispegaarden vedrørende fibernetforbindelse er en fordel i fremtiden – eller man skal anvende individuelle aftaler som det gøres i øjeblikket.



Ad D Nedsættelse af jubilæumsbogsudvalg

Bestyrelsen indstiller der nedsættes et jubilæumsbogsudvalg, som skal få fremstillet en jubilæumsbog vedrørende foreningen Bispegaarden. Bogen skal udgives til foreningens 100 års jubilæum i 2026

Motivation

Ved 100 års jubilæet kan alle andelshavere således få uddelt en jubilæumsbog der beskriver Bispegaardens historie mv.

Ad E Skal foreningen afholde gårdfester. Beslutning

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at den diskuterer og ved afstemning afgør om der skal afholdes årlige gårdfester i Bispegaarden indtil evt. anden beslutning tages. Afstemningstema:

Skal foreningen fortsat afholde årlige gårdfester indtil evt. anden beslutning træffes.

Motivation

Gårdfesten 2019 gav forskellige alvorlige udfordringer, som bestyrelsen fremlægger mundtligt på generalforsamlingen.

Ad F. Situation på lofter og i opgange

Bestyrelsen ønsker at gøre opmærksom på situationen vedrørende rod og uorden på lofter og i opgange

Situationen fremlægges mundtligt – til orientering - på generalforsamlingen af ejendomsfunktionærerne Bjarne Axholt og Jesper Hansen