

Formandsberetning for Boligforeningen Bispegaarden året 2007. Generalforsamlingen 27. marts 2008.

Året der gik.

I året 2007 er der blevet arbejdet med: oplæg til nye vedtægter, istandsættelsesplan for ejendommen, foreningen opnåede Kommunalt tilsagn for støtte til istandsættelse, opdatering af foreningens hjemmeside, opstart af samarbejde mellem de omkringliggende foreninger samt indgåelse af samarbejdsaftaler med håndværksfirmer.

Endvidere har foreningen været negativt ramt af vandskader i tag/opbygninger, øget mængde storskrald, graffiti, due problematikken og nedfaldende facadepuds. De positive emner har været den store tilslutning til loppemarked, gårdfesten og fællesarbejdsdagen. Der er blevet etableret cykelstativer i gården og der er kommet en vaskemaskine mere i vaskeriet.

Vandskade i tag/opbygning.

I løbet af året har vi set vandskader ved ovenlysvinduer på opbygninger. Det har vist sig at skaderne indikerer typiske tegn på, at der er bygningsdele hvis levetid er udtjent. Skaderne har i enkelte tilfælde været så gamle, at de har udviklet rådskader i spærkonstruktionen. Foreningen har endelig fået udbedret skaden.

Graffiti.

Ejendommens facader har igen i det foregående år været ramt af graffiti hærværk. Endvidere ses der en stigende tendens i graffiti hærværket især på facader og opgangsdøre i Humlebækgade og ved porten i Borups Alle. Da forsikringen har meddelt at Deres dækning vil bortfalde ved stigende graffiti aktivitet, har bestyrelsen besluttet ikke at anmelde regninger for afrensning, der ligger på kr. 10 – 20.000, således at foreningen holder forsikringsdækningen åben hvis vi skulle blive udsat for større angreb.

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at tilmelde sig Københavns kommunes graffiti ordning. Graffiti ordningen vil foreningen koste ca. kr. 70.000 årligt, hertil kommer så den forbehandling som kræves ved tilmelding af ordningen som ligger på ca. kr. 250.000 mod de nuværende årlige udgifter på kr. 40 – 50.000.

Indtil facaderne bliver istandsat vil bestyrelsen sammen med ejendomsfunktionærerne og frivillige give de mest udsatte facader en beskyttende overflade således at afrensning kan fortages af ejendomsfunktionærerne med en højtryksrenser.

Dueproblematikken.

Adskillige metoder til løsning af dueproblematikken har gennem året været diskuteret. Gennem kontakt til div. due - bekæmpere og statens skadedyrs laboratorium ses due indfangning som en løsning der er værd at afprøve, indfangningen opstartes i april. Der er størst due aktivitet i hjørnet mellem Stefansgade og Humlebækgade ved rotunden. Der er ældre beboere som har oplyst, at de ikke mener at kunne huske, at der var dueproblemer, da rotunden var lukket med glas og at problemet er tiltaget efter overdækningen blev udført med net, oplysningen vil selvfølgelig blive undersøgt.

Storskrald.

Storskralderummet kan til tider være overbelastet, da det anvendes til bortskaffelse af byggeaffald og tømning af loft og kælderrum på trods af at, sådan affald skal køres direkte til genbrugsstationen. Den store belastning har resulteret i, at vi har været nødt til at kalkulere med et større budget i 2008 for storskralderummet.

Nedfaldende Facadepuds.

Der er i løbet af året registreret stadig større mængder nedfaldende facadepuds, især på gadesiden. Hvilket kun kan bekræfte behovet for istandsættelse af vores facader. Problemet viser sig størst under kraftigt blæst.

Cykelstativer.

Det er vel ikke nogen hemmelighed, at vi gennem de senere år har konstateret, at vores cykelskure slet ikke har den kapacitet der er behov for, og at der er en stor stigning i behovet for yderligere parkering af cykler. For at løse cykelparkerings problemet blev der opsat cykelstativer i halvdelen af gården. Da det viste sig hurtigt at, stativerne faktisk blev anvendt opsættes der cykelstativer i resten af gården.

Loppemarked, gårdfest og fællesarbejde.

Det var dejligt at se den store tilslutning til gårdfesten. Gårdfesten blev i 2007 kombineret med afholdelse af loppemarked og div. arrangementer for de små og lidt større og afsluttede med en fest for de voksne. På fællesarbejdsdagen som blev afholdt umiddelbart efter, i starten af september, var der knap så stor tilslutning, hvilket resulterede i at nogle af de planlagte arbejder måtte udgå. Opstart mht. opsætning af cykelstativer, polering af flagstang, reparation af legeplads, maling af div. træværk mv. fik vi dog udført.

Efterfølgende er der kommet ønsker fra beboere om at bidrage udenfor fællesarbejdsdagene, f.eks. med maling af cykelskure mv. hvilket ses som en rigtig god ide, man er altid velkommen til at henvende sig til Bjarne, hvis man har lidt fritid som man ønsker at indsætte på foreningens konto.

Vaskeriet.

Vaskeriet, som må siges at være flittigt anvendt, har gennem året stort set kørt upåklageligt, trods et par reparationer på maskinerne. Mængden af reparationer ses som værende indenfor alm. Vedligehold pga. slidtage. Der er endvidere planlagt opsætning af ekstra stor vaskemaskine i løbet af 2008.

Af de mere uheldige oplevelser i vaskeriet kan nævnes tyveri af dameundertøj, hvilket må siges at være en yderst negativ reference at give vores vaskeri. Der henvises til div. undertøjsforretninger hvor køb af undertøj kan foretages, er man genert kan undertøj også købes i de omkringliggende varehuse og på internettet.

Oplæg til Istandsættelsesplan.

Der har gennem året været arbejdet med at sammenfatte en plan for ejendommens istandsættelsesbehov. Udgangspunktet har været tilstandsrapporten udarbejdet i 2007, samt tidligere udarbejdede geotekniske rapporter. Processen for oplæg til istandsættelsen og budget har gennem informationsmøde, meningsmåling og behandling på bestyrelsesmøder kunne følges af foreningens medlemmer, denne åbne proces er kørt for at trække på så mange af foreningens medlemmers viden.

Da istandsættelsen vil resultere i huslejestigninger som ligger i den høje ende, arbejdes der helt op til generalforsamlingen marts 2008 med at holde finansieringen/huslejestigningerne så langt nede som overhovedet muligt, og fordele stigningen over en årrække.

Da der foreningen har fået tilsagn om støtte fra Københavns kommune, vil igangsætning af istandsættelsen være foreningen yderst gunstig. Kommunen kan opstille visse krav for at opnå den fulde støtte, kravene vil blive opsat efter indgivelse af prissat projektforslag som skal være kommunen i hænde senest 1. april 2008.

Oplæg til nye vedtægter.

Vedtægtsudvalget har arbejdet intenst med udarbejdelse af oplæg til nye vedtægter for foreningen, oplægget er fremsendt foreningens advokat for godkendelse. De nye vedtægter bemærker sig ud over bedre information i de enkelte paragraffer ved deciderede ændringer i forbindelse med overdragelse af andele, gebyrer og opgørelse af andelsværdi. Da vedtægtsudvalget er delt i to lejre mht. opgørelse af andels værdi, har vedtægtsudvalget besluttet at fremlægge to uafhængige forslag.

Hjemmeside.

Behovet for optimering og vedligeholdelse af foreningens internetforbindelse, er blevet drøftet med internetudvalget gennem året. Der var enighed om at flertallet af foreningens brugere fik dækket deres behov som nettet kører pt., og at en optimering vil ligge økonomisk uforholdsmæssigt højt i forhold til brugernes nuværende behov. Der var dog enighed om, at der i de kommende år (pga. anlæggets alder), vil være behov for en større vedligeholdelse på anlægget. Da der med tiden vil komme et større behov for hurtigere hastighed på nettet, samtidig med ældning af foreningens materiel, gjorde Internetudvalget opmærksom på at, udskiftning vil blive nødvendig indenfor de kommende år.

Enkelte af udvalgets medlemmer har designet ny hjemmeside hvilket skulle gøre siden mere overskuelig. Den nye side indeholder muligheder for afholdelse af meningsmålinger, og med tiden vil skemaer, tegninger mv. kunne hentes på siden.

Samarbejde mellem foreninger og håndværkere.

Der er fra Bispegaardens side blevet spillet ud med ønske om et tættere samarbejde med de omkringliggende foreninger, og der har været afholdt møde med Borupgaard og Hellebækgaard endvidere

forsøges der på at skabe kontakt til foreningerne Mecur (tidligere Rungstedgaard) Gilberggaard og Hornbækhus. Samarbejdet vil styrke foreningernes virke overfor håndværkere og myndigheder. Bispegaarden har udarbejdet en samarbejdsaftale som håndværksfirmaer skal indgå for at udføre arbejde i foreningen, aftalen giver firmaerne nogle retningslinier for arbejdets udførelse og hvilke garantiforhold som er gældende, retningslinierne er gældende for arbejder der udføres for foreningen og foreningens medlemmer.

Når firmaet indgår samarbejdsaftalen kommer de på foreningens håndværkerliste, og foreningens medlemmer anbefales at anvende et af de firmaer som har indgået en samarbejdsaftale. Håndværkerlisten vil typisk indeholde to firmaer indenfor hver faggruppe, mis vedligeholder firmaerne aftalen udgår de af samarbejdet.

Afslutning.

Boligforeningen har en lang historie som andelsforening. Foreningen har gennem tiden altid været på forkant med udviklingen inden for boligforeninger, der har altid været grønne arealer, siddepladser hvor man kunne slappe af om sommeren, fritgående dyr i gården og senere en fritidsklub for ejendommens børn. Der er dog stadig behov for at ejendommen udvikler sig i takt med de til stadighed større behov for at gøre boligstandarder tidssvarende. De fleste af os kan li' at se ejendommen udvikle sig, ligeledes må ejendommen gerne må have et præsentabelt ydre. For at få ejendommen til at udvikle sig og fremstå med et præsentabelt ydre er der behov for en langsigtet plan. Hvilket bestyrelsen har arbejdet for at fremlægge på denne generalforsamling.

Bestyrelsen har hermed givet et kort indblik i årets gang samt forventningerne til fremtiden 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 2007.