

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af regnskab 2020 og budget 2022
5. Afstemning om vedtægtsændringer, der medfører omdannelse til almen boligorganisation
6. Indkomne forslag
7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af 2 suppleanter
9. Eventuelt

Deltagere: Bestyrelsen, herunder Frederik Bauer Larsen, Dennis Priskorn, Bernd Kjelland, Marie Kristine Madsen, Patricia Mbabazi, Christian Andersen og Anne Gitte Petersen. Herudover deltog Henrik Græsdal, Johnny Christensen, Amalie Toft samt Borgergårdens beboere.

Ad 1. Valg af dirigent

Advokat Henrik Græsdal blev foreslået og blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og derfor beslutningsdygtig efter vedtægterne.

54 lejemål var repræsenteret på generalforsamlingen – hvert boliglejemål har 2 stemmer ved afstemninger.

Ad 2. Valg af stemmeudvalg

Lis, Anja, Hannah og Susi blev valgt.

Ad 3. Bestyrelsens beretning

Dennis Priskorn fremhævede i sin mundtlige beretning bl.a.:

- Skønt at være samlet igen, da der grundet Corona-situationen er gået 2 år siden seneste generalforsamling.
- Dan Nordskov Larsen er blevet varmemester (ledsaget af klapsalver fra salen).
- Frederik Bauer Larsen er blevet formand for bestyrelsen.
- Johnny Christensen fra Lejerbo har det sidste års tid været forretningsfører.
- Nye pergolaer på tagterrassen.
- Nye højbede.
- Indhentet tilbud på reparation af springvandet, som ser bekosteligt ud sammen med en række forbehold, så reparation forsøges "en sidste gang".
- Ellers har hjemfaldet til april 2022 været det altoverskyggende emne for bestyrelsen, hvor de i januar 2021 har bedt Elmann Advokatpartnerselskab v/ advokat Henrik Græsdal om at bistå dem i processen.
 - Bestyrelsen har haft en række møder med Henrik Græsdal samt Lejerbo, som sammen med Landsbyggefonden (LBF) og Danmarks Almene Boliger (BL) har arbejdet på mulighederne for at få Borgergården godkendt som en almen boligorganisation, der efter bestyrelsens vurdering vil være bedst for beboerne i forhold til husleje og fortsat indflydelse på, hvad der skal ske i Borgergården.
 - Sagen er meget omfattende og kompleks, hvilket også fremgår at det materiale, som er fremskaffet gennem aktindsigt i Københavns Kommune og materiale fra Lejerbo.

Bjarne foreslog, at springvandet blev omdannet til et højbed, hvilket bestyrelsen noterede sig som en mulig ide.

Beretningen blev taget til efterretning, idet flere af beboerne takkede bestyrelsen for indsatsen.

Ad 4. Forelæggelse af regnskab 2020 og budget 2022

Johnny Christensen forelagde regnskab 2020, som er godkendt af bestyrelsen og revisionen, ledsaget af følgende uddybninger:

- Overskud på 117.159 kr., som opsamles sammen med underskuddet fra 2019. Nettobeløbet afvikles over de næste 2 års budgetter/huslejen.
- Overskuddet skyldes bl.a.:
 - Færre udgifter til forsikringer, da der er indgået ny aftale med Tryk Forsikring
 - Mindre udgifter til el til fællesarealer
 - Færre udgifter til drift af ejendomskontoret
 - Færre udgifter til fællesvaskeriet
 - Stort merforbrug på vand, da der har været utætheder ved renskar i rensriet
 - Flere udgifter til almindelig vedligeholdelse
 - Regulering af feriepengeforpligtelse pga. ny ferielov mm.
 - Færre indtægter til udlejning af selskabslokalet grundet Corona-situationen

Johnny Christensen forelagde budget 2022, som er godkendt af bestyrelsen, ledsaget af følgende uddybninger:

- Budget 2022 baserer sig på de eksisterende forhold, dvs. uden hjemfald til Københavns Kommune eller frikøb af hjemfaldsklausul
- De fleste budgetposter er reguleret med ca. 2-3 % i forhold til prisudviklingen generelt, ligesom f.eks. vand og el er budgetteret ud fra et forventet forbrug af faktiske priser og reguleret i forhold til 2020.

Johnny Christensen præsenterede mulige huslejefastsættelser ved almengørelse og frikøb af hjemfaldsforpligtelse, hvorved huslejen de 3 første år årligt vil stige med 10 kr./m², dvs. fra ca. 600 kr. til ca. 630 kr. pr. m² i årlig husleje.

Efterfølgende år kan huslejen reguleres med op til 3/4 af løn- og prisreguleringen, som vurderes at være meget attraktivt i forhold til alternativerne omkring omkostningsbestemt leje (skønsmæssigt 1.000 – 1.200 kr. pr. m²/år) hhv. det lejes værdi (skønsmæssigt 1.200 – 1.500 kr. pr. m²/år).

Enkelte fremmødte beboere havde en række kommentarer til oplægget, herunder bl.a.:

- At det er kritisabelt, at slibning af gulve ikke hører under vedligeholdelsesbudgettet.
- At hvis man som beboer ønsker at se et bredere budget for Borgergården, kan dette afhentes på Lejerbos kontor.

Ad 5. Afstemning om vedtægtsændringer, der medfører omdannelse til almen boligorganisation

Frederik Bauer Larsen orienterede om processen samt samarbejdet med Henrik Græsdal og Lejerbo, som har været meget omfattende og positiv, hvorfor bestyrelsen anbefaler, at Borgergården etableres som en almen boligorganisation med tilhørende afdeling inden april 2022, hvor Københavns Kommune har varslet hjemfald af Borgergården.

Henrik Græsdal uddybede processen frem til generalforsamlingen, ligesom han forklarede den videre proces frem mod politisk behandling i Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune til september 2021.

Etablering af Borgergården til en formel almen boligorganisation med tilhørende afdeling forudsætter, at generalforsamlingen godkender vedtægtsændringerne og dermed giver accept til den videre proces, som igen forudsætter, at Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune endeligt politisk godkender almengørelsen til september 2021.

Der skal være samtidighed i processen, således at vedtægtsændringerne skal godkendes af Københavns Kommune samtidig med, at Landsbyggefonden yder lånet. Vedtægtsændringerne sker således med forbehold for, at vi med hjælp fra LBF kan købe Borgergården fri af hjemfaldspligten.

Hjemfaldet til Københavns Kommune betyder, at kommunen kan erhverve Borgergården for ca. 1,1 mio. kr. for grunden, og bygningerne for 0 kr., idet ejendommene formentlig kan værdisættes til 3-400 mio. kr.

Borgergårdens status som en privat udlejningsejendom, men med fastsættelse af huslejen efter den almene model med balanceløje, kan ifølge Lejerbo ikke fortsætte, såfremt der sker hjemfald til Københavns Kommune, hvorfor stigende huslejer og ingen indflydelse på Borgergårdens drift og udvikling i givet fald kan vente forude.

Omdannelse af Borgergården til andelsboliger er ikke aktuelt, da Borgergården ikke er udbudt til salg, hvorved der i praksis er 2 muligheder:

1. Hjemfald til Københavns Kommune i april 2022.
2. Etablering af Borgergården til en almen boligorganisation med tilhørende afdeling.

Herefter blev der stillet spørgsmål til det fremlagte og punktet i øvrigt, herunder bl.a.:

- På spørgsmål fra Bjarne beklagede bestyrelsen, at Borgergårdens nuværende vedtægter ikke var udsendt sammen med dagsordenen, således at disse kunne sammenholdes med forslag til nye vedtægter. Det blev i forbindelse hermed oplyst, at disse er tilgængelige på Borgergårdens hjemmeside.
- Patricia udtrykte ønske om en længere proces med bedre mulighed for at sætte sig ind i sagen, da der er tale om store beslutninger at forholde sig til. Henrik Græsdal oplyste, at det desværre ikke er muligt, da der i forvejen opereres med en meget stram tidsplan frem mod eventuel politisk behandling til september 2021 i Borgerrepræsentationen, hvor der skal forelægges et samlet omfattende sagsmateriale med en mulig tidsbuffer på én måned, da sagen skal politisk behandles før kommunalvalget til november 2021.
- Henrik Græsdal oplyste, at alternativet til en almengørelse af Borgergården ved hjemfald til Københavns Kommune er, at Borgergården rejser en retssag mod Københavns Kommune omkring misforholdet mellem Borgergårdens anslåede værdi på 3-400 mio. kr. og hjemfaldsbeløbet på ca. 1,1 mio. kr.

Herefter blev afstemningsprocessen gennemført med følgende resultat:

- JA 97 stemme for vedtægtsændringer
- NEJ 4 stemmer imod vedtægtsændringer
- BLANK 7 stemmer

Da fremmødet til generalforsamlingen var mindre end 50 % - men mere end 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget – henstillede dirigenten til afholdelse af nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Der blev derfor indkaldt til ekstraordinær generalforsamling mandag den 21. juni 2021 kl. 18,00 i Borgergårdens selskabslokaler på tagterrassen, hvilket der vil blive inviteret særskilt til ved omdeling til alle boliglejere.

Ad 6. Indkomne forslag

Lisbet Louw har fremsat forslag om, at Borgergården melder sig ind i Lejernes Landsorganisation (LLO), hvilket hun begrundede på generalforsamlingen.

Efter en kort debat blev forslaget udsat til behandling på en senere generalforsamling, når Borgergårdens fremtid er afklaret, således at dette kan indgå i behandlingen af forslaget.

Ad 7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer

Da der ikke blev afholdt generalforsamling i 2020 grundet Corona-situationen, er bestyrelsen fortsat, idet et enkelt medlem er udtrådt af bestyrelsen, hvorfor der skal vælges 4 og ikke 3 bestyrelsesmedlemmer.

På valg var:

- | | |
|--------------------------|------------------|
| ● Klaus Kolding Jensen | Modtager genvalg |
| ● Marie Kristine Madsen | Modtager genvalg |
| ● Anne Gitte Petersen | Modtaget genvalg |
| ● Carrin Renard-Vagnkjær | |
| ● Christian Andersen | |
| ● Patricia Mbabazi | |

Efter en kort præsentation blev følgende valgt:

- | | | |
|-------------------------|------------|-----------------------|
| ● Marie Kristine Madsen | 80 stemmer | Medlem af bestyrelsen |
| ● Patricia Mbabazi | 74 stemmer | Medlem af bestyrelsen |
| ● Anne Gitte Petersen | 69 stemmer | Medlem af bestyrelsen |
| ● Christian Andersen | 61 stemmer | Medlem af bestyrelsen |

Ad 8. Valg af 2 suppleanter

Som følge af valget til bestyrelsen og de afgivne stemmer blev følgende suppleanter valgt:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| ● Klaus Kolding Jensen | 1. suppleant |
| ● Carrin Renard-Vagnkjær | 2. suppleant |

Ad 9. Eventuelt

Intet – dirigenten takkede for en god og rolig generalforsamling.

--- * ---

Frederik Bauer Larsen
Formand

Henrik Græsdal
Dirigent