

Referat af generalforsamling i Borgergården den 15. april 2024

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens beretning
4. Hjemfald
5. Forelæggelse af regnskab og budget
6. Indkomne forslag
7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af 2 suppleanter
9. Eventuelt

Deltagere: Bestyrelsen, herunder Carrin Renard-Vagnkjær, Frederik Bauer Larsen, Bernd Kjelland, Klaus Kolding Jensen, Christian Rud Andersen, Jesper Valentin og Morten Clæfer Jensen. Herudover deltog Johnny Christensen (Lejerbo), advokat Henrik Græsdal (Elmann Advokatpartnerselskab), Rose Marie Silau (referent) samt Borgergårdens beboere (49 lejermål var repræsenteret på generalforsamlingen).

Ad 1) Valg af dirigent

Bernd Kjelland blev foreslået og valgt.

Bernd Kjelland konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og dermed beslutningsdygtig efter vedtægterne.

Ad 2) Valg af stemmeudvalg

Kaja, Anni og Solveig blev valgt.

Ad 3) Bestyrelsens beretning

Carrin Renard-Vagnkjær afgav beretning fra bestyrelsen og fremhævede følgende:

- Bestyrelsens arbejde det forudgående år har været præget af tvisten med Københavns Kommune. Den 15. marts 2023 besluttede bestyrelsen som bekendt – efter grundige overvejelser og rådføring med advokat Henrik Græsdal – at anlægge en civil retssag mod Københavns Kommune med påstand om, at tilbagekøbsklausulerne er ugyldige, subsidiært at tilbagekøbsklausulerne er delvist ugyldige, og mere subsidiært at Økonomiudvalgets beslutning af 10. januar 2023 om at tilbagekøbe Borgergården er ugyldig.
- Samarbejdet med PR-rådgiveren Gry Brøndum er blevet sat på pause, indtil der sker nyt i sagen, som kan fange pressens interesse.
- Det har været en stor hjælp, at Rasmus er startet som konstitueret varmemester.
- Bestyrelsen og Lejerbo har arbejdet på at fastsætte en fælles ramme og retningslinjer for blandt andet garageudlejning og administrationen af den interne venteliste med henblik på at sikre konsistens og pålidelighed. Beboerne opfordres til at huske den gode tone, når de henvender sig til Lejerbo.

- Bestyrelsen har forsøgt at imødekomme beboernes ønsker om større tilgængelighed ved at afholde "træffetid" forud for bestyrelsesmøderne. Der er dog kun mødt én beboer op over de i alt tre gange, bestyrelsen har afholdt træffetid.
- Bestyrelsen adresserede den ubehagelige tone, der har udviklet sig på navnlig de sociale medier, rettet mod bestyrelsen, og mindede beboerne om, at bestyrelsen er en håndfuld frivillige beboere, der udfører et stykke ulønnet arbejde i deres fritid, og at det i forhold til retssagen mod Københavns Kommune er vigtigt, at der er et stærkt sammenhold i Borgergården.
- Jysk A/S er flyttet ind i erhvervslejemålet, hvor der tidligere lå en Coop 365discount. Beboerrummet tilhører nu officielt Borgergården.
- Der har ikke været nogen ændringer i bestyrelsens sammensætning siden sidste generalforsamling.
- Bestyrelsen takkede Naja (administration af selskabslokale), Rose Marie (sekretær), Rasmus (konstitueret varmemester), Dan (gårdmand), Johnny Christensen (Lejerbo) og Henrik Græsdal (advokat) for deres store og flotte arbejde.

Beretningen blev taget til efterretning med klapsalver.

Spørgsmål og kommentarer fra Borgergårdens beboere under dette punkt:

- En beboer spurgte ind til, hvorfor der ikke længere kunne gives oplysning til beboerne om placering på den interne venteliste.
 - Bestyrelsen svarede, at det er Lejerbo, der står for administrationen af den interne venteliste, og dette sker efter Lejerbos faste retningslinjer. Lejerbo kan ikke oplyse ventelistenummer, fordi nummeret kan ændre sig løbende (for eksempel hvis en person foran dig på ventelisten ændrer sit ønske fra en 2-værelses lejlighed til en 3-værelses lejlighed). Dette er grobund for forvirring. Der oplyses derfor heller ikke ventelistenummer i nogen af Lejerbos øvrige afdelinger.

Ad 4) Hjemfald

Advokat Henrik Græsdal opridsede forløbet vedrørende hjemfaldspligten og retssagen mod Københavns Kommune og orienterede beboerne om den seneste udvikling:

- Københavns Kommune har ad to omgange forsøgt at gennemtvinge en overtagelse af Borgergårdens ejendomme ved en umiddelbar fogedforretning. Forsøget på en sådan gennemtvungelse er begge gange blevet nægtet fremme af fogedretten.
- Københavns Kommune valgte den 26. oktober 2023 at kære fogedrettens kendelse af 28. september 2023 om, at sagen afvises, til landsretten. Københavns Kommune nedlagde for Østre Landsret påstand om, at sagen blev hjemvist til fornyet behandling ved fogedretten. Borgergården nedlagde for Østre Landsret påstand om, at fogedrettens kendelse blev stadfæstet.
- Østre Landsret traf den 12. april 2024 afgørelse i kæresagen, og Borgergården fik medhold i sin påstand, dvs. Østre Landsret stadfæstede fogedrettens afgørelse. Østre Landsret fandt således ikke, at sagen var egnet til behandling ved en

umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3. Østre Landsrets kendelse var meget klar og fulgte alle Borgergårdens synspunkter. Københavns Kommune blev pålagt at betale 100.000 kr. i sagsomkostninger for landsretten til Byggeselskabet Borgergården.

- Nu skal der således alene fokuseres på den civile retssag, der er berammet til hovedforhandling den 5., 6. og 7. november 2024. Den civile retssag skal behandles i 1. instans i Københavns Byret under medvirken af tre dommere (såkaldt "kollegial behandling"). Vi har desværre fået afslag på, at Lejerbo kan indtræde som biintervenient til støtte for Borgergården i den civile retssag.
- I den civile retssag vil der skulle tages stilling til spørgsmålet om de tinglyste deklARATIONERS gyldighed, herunder betydningen af lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri, der trådte i kraft den 1. april 1959, og reglerne om kommunalfuldmagt (herunder overkapacitetsgrundsætningen). Herudover vil der skulle tages stilling til, om det afgivne varsel om tilbagekøb som følge af Københavns Kommunes handlemåde i relation til processen om frikøb af ejendommene er bortfaldet.
- Borgergården har en retshjælpsforsikring hos TRYG, og vi har fået tilsagn fra TRYG om retshjælpsdækning til sagen på op til 600.000 kr. Herudover har vi indgivet en ansøgning til Civilstyrelsen om fri proces for den del af sagens omkostninger, der måtte overstige retshjælpsdækningen.
- Klagesagen hos Ankestyrelsen er sat i bero, mens den civile retssag verserer ved domstolene.

Spørgsmål og kommentarer fra Borgergårdens beboere under dette punkt:

- En beboer spurgte ind til Borgergårdens økonomi, herunder om der er tilstrækkelige ressourcer til førelse af retssagen.
 - Johnny Christensen svarede, at der er deponeret 2 mio. kr. til dækning af advokatudgifter, og at dette - suppleret af bidrag fra retshjælpsforsikring og eventuelt tilsagn om fri proces - bør være tilstrækkeligt.
 - Johnny Christensen informerede desuden om, at der vil blive sat 625.000 kr. ind på Byggeselskabets Borgergårdens dispositionsfond i 2025.
- En beboer spurgte ind til, hvorfor Lejerbo fik afslag på at indtræde som biintervenient i sagen.
 - Henrik Græsdal svarede, at Lejerbo ifølge byretten ikke havde godtgjort at have en konkret, aktuel retlig interesse i sagen, og selv om vi er uenige i dette, har vi desværre har fået afslag på vores anmodning om at kære byrettens kendelse til landsretten.
- En beboer ønskede blot at takke bestyrelsen og Henrik Græsdal for den store indsats og det flotte arbejde.

Ad 5) Forelæggelse af regnskab og budget

Johnny Christensen fra Lejerbo fremlagde afdelingens regnskab for 2023 (med bemærkning om, at regnskaberne på nuværende tidspunkt ikke er helt færdig-reviderede), som er godkendt af bestyrelsen og revisionen, ledsaget af følgende bemærkninger:

- Der er et lille overskud på 57.735 kr.
- Overskuddet kan blandt andet tilskrives:
 - Lavere ejendomsskatter.
 - Færre udgifter til vand.
 - Færre udgifter på konto 115 og 116.
 - Merindtægt fra erhvervslejemål.
 - Positiv forrentning af bankbeholdning.
- Dog ses en stigning i udgifter til renovation, forsikring og vaskeri.

Johnny Christensen fremlagde herefter budgettet for 2025, som er godkendt af bestyrelsen, ledsaget af følgende bemærkninger:

- Den budgetterede huslejestigning på 9,7 pct. skal gøre det muligt at øge vedligeholdelsesniveauet væsentligt (fordobling af budgettet til planlagt vedligeholdelse i 2025). Borgergården har gennem en lang årrække fastholdt et ganske lavt huslejeniveau, hvorfor den procentuelle stigning på 9,7 pct. er mindre markant "i kroner og ører".
- De fleste budgetposter er blevet reguleret med 2-3 pct. i forhold til den almindelige prisudvikling.

Spørgsmål og kommentarer fra Borgergårdens beboere under dette punkt:

- En beboer spurgte ind til, hvordan huslejen kan stige med 10 pct., og henviste til, at Folketinget i 2022 vedtog et lovforslag om et huslejeloft på 4 pct. årligt.
 - Johnny Christensen svarede, at Borgergården er en privat udlejningsejendom, hvorfor en huslejestigning på 9,7 pct. efter Lejerbos opfattelse er lovmedholdelig og ikke giver anledning til problemer. Beboeren kan dog vælge at klage til Huslejenævnet, hvis beboeren skulle være uenig heri.
- En beboer spurgte ind til, om styning af træer var indeholdt i budgettet for konto 116, hvilket Rasmus bekræftede.

Forsamlingen godkendte regnskab og budget.

Ad 6) Indkomne forslag

Tre forslag blev fremsat forud for generalforsamlingen.

Sussie Priskorn fremsatte forslag om at afskaffe B-ordningen for dem, der ønskede det, og ønskede beboerafstemning herom.

- Johnny Christensen indstillede til, at man frafalder forslaget, idet det ud fra et administrativt perspektiv er meget byrdefuldt at skifte fra B-ordning til A-ordning. Det kræver således en gennemgang af 228 lejekontrakter, da vedligeholdelsesordningen er reguleret i lejekontrakterne.
- Sussie Priskorn trak forslaget tilbage.
- En beboer efterspurgte i forlængelse heraf nogle klare retningslinjer for, hvilke vedligeholdelsesarbejder der eventuelt kan foretages, såfremt der står mere, end hvad der svarer til 3 års indbetalinger på vedligeholdelseskontoen.
 - Johnny Christensen svarede, at Lejerbo og bestyrelsen vil undersøge dette nærmere og forsøge at udarbejde nogle retningslinjer herfor.

Morten Lund fremsatte forslag om gårdvandring og en frivillig arbejdsdag.

- Der var enighed om, at det ikke var nødvendigt at stemme om dette forslag på en generalforsamling, da det snarere havde karakter af et initiativ. Forsamlingen tog dog positivt imod initiativet og støttede op om det.

Mai Vellev fremsatte forslag om at ændre vasketiderne, så man har 2 timer til at vaske i stedet for 3 timer.

- Forslaget blev ikke vedtaget, dvs. de eksisterende vasketider fastholdes.

Ad 7) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer

Frederik Bauer Larsen, Jesper Valentin og Morten Clæfer Jensen var på valg og villige til genvalg.

Frederik Bauer Larsen, Jesper Valentin og Morten Clæfer Jensen var de eneste, der stillede op til valg, hvorfor de blev genvalgt til bestyrelsen.

Ad. 8) Valg af 2 suppleanter

Annette Johansen og Nanett Adamsen var de eneste, der stillede op til valg, hvorfor de blev valgt som suppleanter.

Ad. 9) Eventuelt

En beboer udtrykte ønske om et større fokus på den indvendige vedligeholdelse.

En beboer foreslog, at der blev udpeget "opgangsformænd", som beboerne kan henvende sig til med mindre problemer.

En beboer spurgte ind til, hvorvidt det er tilladt at fremleje sin lejlighed, mens man er på ferie, og efterspurgte nogle generelle retningslinjer for, hvornår fremleje er henholdsvis tilladt og forbudt.

- Bestyrelsen svarede, at de vil undersøge sagen nærmere og forsøge at udarbejde nogle retningslinjer herfor i samarbejde med Lejerbo.

En beboer spurgte ind til reglerne for husdyrhold, da vedkommende oplever mange løse hunde i området.

- Bernd Kjelland svarede, at der eventuelt kan henstilles hertil på en venlig måde.

Bernd Kjelland takkede for en god og rolig generalforsamling.

Dato:

7/9 - 2024

Carrin Renard-Vagnkjær
Formand

Dato:

07.09.2024

Bernd Kjelland
Dirigent