



GRØNDALSVÆNGE NYT

Andelsboligforeningen Grøndalsvænge · Vindruevej 2 A · 2400 København NV · Uge 5/2015

Ekstraordinær generalforsamling onsdag den 4. februar 2015

Sammen med dette Grøndalsvænge nyt modtager du også indkaldelse og materiale til en ekstraordinær generalforsamling. Generalforsamlingen afholdes på Tre Falke Skolen, og starter kl. 19.00.

Status på sagen med Københavns Kommune

Siden den ekstraordinære generalforsamling i december har vi i bestyrelsen beskæftiget os med primært to ting, i forhold til sagen mod kommunen.

- Vi har forsøgt at finde en løsning på konflikten, som stiller os bedre end det vi har nu - udsigten til en årelang retssag i juridisk og økonomisk uvished.
- Og så har vi internt i bestyrelsen diskuteret konsekvensen for bestyrelsen, hvis vi ikke kunne komme op med en anden løsning end den, et flertal af beboerne har forkastet.

Som ventet var forhandlingsvejen med kommunen ikke længere – det vidste vi allerede inden vi stemte den 9. december. Der er ikke mere at komme efter i forhold til at forbedre forliget.

Derfor er vi gået efter det næstbedste – nemlig at beholde forliget som sikkerhedsnet, SAMTIDIG med at vi som samlet forening fører sag mod kommunen. Det kunne give os retssikkerhed, uden at kaste os ud i økonomisk kaos. Og generalforsamlingen viste, at retssag i samlet flok er et stærkt ønske i foreningen.

Vi har i løbet af processen mødt argumentet, at hvis blot GV signalerer samhørighed og står sammen, så skal kommunen nok vende tilbage. Den påstand har vi givet en chance.

Vi må dog konstatere at politikerne IKKE er vendt tilbage til os. Til gengæld har vi selv presset på, og brugt foreningens nej som afsæt til at invitere os til møde med udvalgte politikere og kommunens forvaltning. Målet var, at vi kunne sikre beboernes og foreningens økonomi i den lange periode med retssag der vil komme.

Forlig og retssag på samme tid er sjældent set. Men længe så det faktisk ud til, at kommunen var villig til at gå med til det. Både politikere og forvaltning har arbejdet sammen med os, for at forsøge at finde en holdbar løsning. Men vi har mandag formiddag måttet konstatere, at vi ikke kunne nå det mål.

Den gik ikke

Det der forhindrer en løsning er, at kommunen vil være sikker på, at en løsning ikke kan bruges af andre borgere og foreninger, som har servitutter eller sager med kommunen. Kommunen frygter en dominoeffekt, og det er ikke lykkedes at finde en model, som er HELT risikofri for kommunen.

Vi må dog også konstatere, at kommunens risikovillighed ikke rækker langt. Nogle af de løsninger der er undersøgt, vurderes at indebære en meget lille risiko for kommunen.

Så vores konklusion er desværre, at politikere og forvaltning *siger*, at de rigtig gerne vil hjælpe os. Men det viser sig, at det kun er så længe de befinder sig på 110 procent sikker grund. Ved den mindste usikkerhed, foretrækker de at gemme sig bag ved juridiske svar fra deres advokat.

Lang tid før kommunen sagsøger

At vi er nået til vejs ende med forhandlingerne har flere konsekvenser.

Som forening kan vi se frem til en årrække, hvor vi kommer til at leve med økonomisk usikkerhed og juridisk uklarhed, mens sagen kører.

Kommunen vil nu meddele os, at deres forligstilbud er gældende frem til vores ordinære generalforsamling. Det de har tilkendegivet i pressen, bliver dermed officielt. Det betyder også, at kommunen i hvert fald ikke vil indlede en retssag mod os, før vores ordinære generalforsamling er overstået. Og selv der må vi forvente, at de trækker den så længe, de mener de kan.

At retssagen kommer til at køre uden sikkerhedsnet kan betyde, at nogle beboere risikerer henvendelser fra deres pengeinstitut, som mener, at de nu har et usikkert pant. Pengeinstitutterne kan jo kun være sikre på, at deres sikkerhed er til stede, hvis retssagen vindes.

Vi forudser, at det VIL indebære at beboere bliver tvunget til at fraflytte.

Konsekvens for bestyrelsen

Forløbet har også konsekvenser for bestyrelsen.

Bestyrelsen kunne – nogle ville måske sige burde – have trukket os, allerede da vi kom i mindretal på den ekstraordinære generalforsamling i december.

Men vi følte, at vi havde så dybt indblik i sagen, at vi ville gøre et sidste forsøg på at skabe en løsning, frem for at gå og smække med døren, da forliget blev stemt ned.

Det lykkedes som bekendt ikke, så nu er det naturligt at gøre boet op. Vi oplever, at vi nu har vendt hver en sten, for at undersøge om der kan skabes en løsning, hvor vi kan få en retslig afklaring af sagen og samtidig undgå økonomisk kaos i mange år fremover.

Niels Tørring og Palle Geertsen havde – allerede før sagen opstod – planlagt at trække sig på den ordinære generalforsamling. Herudover er der andre bestyrelsesmedlemmer der, som en konsekvens af udfaldet af sagen,

ikke ønsker at fortsætte. Det er Kim Erdmann, Anna Kristine Ravn, Torben Bloch og Ole Fromberg. Søren Hansen vil gerne fortsætte som suppleant. Det forudsætter dog at de 5 bestyrelsesposter besættes, i modsat fald udtræder Søren også.

Derfor lægger vi op til, at der skal være valg til bestyrelsen, på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Store beslutninger

Der skal i den nærmeste fremtid træffes beslutninger med vidtrækkende konsekvenser. Det er hovedårsagen til, at vi tager et valg nu, og ikke venter til den ordinære generalforsamling. Det er ikke fair, at en afgående bestyrelse træffer beslutningerne, og så lader en ny bestyrelse bære ansvaret. Nye bestyrelsesmedlemmer må have mulighed for selv at træffe de nødvendige beslutninger, som de selv skal administrere og arbejde efter.

Af hensyn til kontinuiteten, er vi glade for, at der er bestyrelsesmedlemmer, der gerne vil fortsætte. Og det er livsvigtigt for foreningen, at der sikres overdragelse af viden om den daglige drift.

Vi der trækker os nu føler, at det er den rigtige beslutning for både os og foreningen. Vi er opmærksomme på, at det kan opfattes som en tøsefornærmet reaktion på at blive stemt ned, og et svigt af vores ansvar.

Men det er vores opfattelse, at det ikke er fair at sidde med ved bordet og træffe store beslutninger – blot for at forlade bestyrelsen ved den ordinære generalforsamling. Der må nødvendigvis træde nye ind, som har modet og kræfterne til at føre foreningen videre i den kommende svære tid. Ikke kun for at varetage retssagen, men også for at tackle de udfordringer i driften, som en forening af vores størrelse har.

Der skal dog ikke herske tvivl om, at vi til hver en tid vil hjælpe den nye bestyrelse, i det omfang de ønsker det. Der er ingen smækken med dørene.

Valgene til de ledige pladser i bestyrelsen, vil kun gælde frem til den ordinære generalforsamling. Det er desværre nødvendigt at gøre det på den måde. Men vi håber på, at beboerne til den tid så vil bekræfte de valg, der foretages nu. Det giver jo ikke meget mening kun at arbejde i nogle måneder.

Et valg med åbne øjne

Vi vil gerne sætte et par ord på forløbet op til den ekstraordinære generalforsamling i december.

Vi var i den bizzarre situation, at vi måtte præsentere og anbefale en løsning, som vi ikke i direkte og klart sprog kunne sige, hvad gik ud på. Vores forudsætning for at anbefale forliget var, at der kunne føres et mindretalssøgsmål uafhængigt af bestyrelsen – altså en mulighed for BÅDE forliget og retssagen.

Bestyrelsen kan – som repræsentant for foreningen – ikke aktivt promovere et mindretalssøgsmål, eller medvirke på nogen måde. Men vi oplevede – efterhånden som tingene skred frem – at vores mål stod klart for de fleste, og at et flertal af beboere inderligt ønskede, at *foreningen* skal føre sag mod kommunen.

Så det er vores opfattelse, at fravalget af forliget er sket med åbne øjne.

Vejen til forliget

Bestyrelsen har siden kommunen sendte os det famøse brev i marts 2014 arbejdet ihærdigt på at finde en løsning. Det tog sin tid at komme frem til en løsning, der – efter bestyrelsens mening – var det bedst opnåelige.

Vejen dertil var ikke altid lige synlig for beboerne. Både fordi man ikke kan fortælle 389 husstande hvad man agter at gøre, og samtidig holde det hemmeligt af hensyn til forhandlingerne. Og fordi sagen løbende udviklede sig.

Med det vil vi blot sige, at det var et bevidst og nødvendigt valg i løbet af 2014 at gå mere stille med dørene over for beboerne, og i offentligheden, end mange ønskede sig.

Huslejeforhøjelse

Sagen mod kommunen har allerede medført omkostninger på mere end 2 millioner kroner.

En ny bestyrelse vil givetvis søge om fri proces til at føre sagen mod kommunen, men det er ikke sikkert at det opnås. Og en tabt sag kan medføre store omkostninger. Bl.a. kan den medføre at vi dømmes til at kompensere kommunens advokatombudsninger med et millionbeløb. Og efterfølgende erstatningssager kan medføre yderligere omkostninger.

For at foreningens økonomi er polstret til at imødegå nogle af disse udgifter, finder bestyrelsen det nødvendigt, at vi allerede nu tager stilling til en forhøjelse af boligafgiften. Vi foreslår en forhøjelse på 250 kr. pr. måned. Det vil give en øget indtægt på ca. 1 million pr. år. Vi vurderer, at denne stigning i første omgang er tilstrækkelig til at dække de retsomkostninger vi kan forvente. Det er dog langt fra nok til at dække de omkostninger, der kan følge af erstatningssager ved en tabt sag mod kommunen.

Herudover ved vi, at der er stigninger i grundskyld, skraldeafgift og skorstensfejer, som formentlig gør at en ny bestyrelse må foreslå en yderligere forhøjelse i størrelsesordenen 250 kr. pr. måned på den kommende ordinære generalforsamling.

En ny bestyrelse må selvfølgelig arbejde med, hvilken forhøjelse der er nødvendig.

Anlæggelse af retssag

Vi skal også tage stilling til, om den nye bestyrelse skal anlægge sag mod Københavns Kommune – og hvornår. Der har været en del debat om dette. Altså om Grøndalsvænge skal skynde sig at anlægge sagen – eller om vi skal vente på at kommunen anlægger sag.

Bestyrelsen er fortsat af den opfattelse, at vi står os bedst ved at lade kommunen anlægge sagen. Men vi må nok erkende, at det kan have lange udsigter. Vi mener dog også, at mulighederne for at forhandle med kommunen, for at finde en løsning på de økonomiske problemer, forsvinder i det øjeblik sagen anlægges.

Det rigtige må derfor være, at lade en ny bestyrelse beslutte det bedste tidspunkt at anlægge sagen. Dermed får bestyrelsen et nødvendigt råderum for at tackle sagen på den måde, de finder bedst.

Derfor anbefaler vi at stemme JA til, at bestyrelsen får mandat til at anlægge sagen mod kommunen.

Vedtægtsændringer

Bestyrelsen har sammen med vores advokat vurderet, at det ikke er nødvendigt at gennemføre ændring af vedtægterne på nuværende tidspunkt. Men der er nok ikke tvivl om, at det vil blive nødvendigt at ændre vedtægterne på den kommende ordinære generalforsamling i april måned. Den nye bestyrelse kommer også til at arbejde med dette.

Bestyrelsen