

**Referat af den ekstraordinære generalforsamling for
Andelsboligforeningen Grøndalsvænge,
Tirsdag den 2. september 2014 på Radisson Hotel –
Falkonercentret, Falkoner Alle 9, 2000 Frederiksberg.**

År 2014, den 2. september afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Grøndalsvænge på Radisson Hotel – Falkonercentret, Falkoner Alle 9, 2000 Frederiksberg.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende:

D A G S O R D E N

1. Valg af dirigent, bestyrelsen indstiller, at Peter Lindemann vælges som dirigent.
2. Stillingtagen til forslag fra Københavns Kommune om forlig vedr. foreningens værdiansættelse samt de heraf følgende ændringer i vedtægterne.
3. Forslag om, at den tidligere vedtagne klage over SKAT's vurdering afsluttes.
4. Forslag om, at bestyrelsen får fuldmagt til, at klage over SKAT's vurdering af vore grunde.
5. Evt.

Formanden Niels Tørring bød forsamlingen velkommen, til foreningens måske vigtigste ekstraordinære generalforsamling nogensinde.

Bestyrelsen havde besluttet, i samråd med Peter Lindemann, at foreslå advokat Knud-Erik Kofoed, fra Nielsen & Thomsen Advokater som dirigent.

Ad 1)

Advokat Knud-Erik Kofoed blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Dirigenten oplyste, at der alene vil blive udarbejdet beslutningsreferat og at generalforsamlingen blev lydoptaget.

Administrator Mette Overby blev valgt som referent.

354 andelshavere var repræsenteret, heraf 49 ved fuldmagter.

Stemmeudvalg: Peter Lindemann, Kirsten Bratholm, Lasse Nielsen, Karin Selck og Jesper Bonde.

Dirigenten orienterede kort om, at der var 2 hovedemner til generalforsamlingen:

- Stillingtagen til forliget, hvortil der kræves 2/3 ja stemmer, da det indebærer vedtægtsændringer samt
- Afslutning af klagen til skat og beslutning om fuldmagt til bestyrelsen til, at indgive klage til SKAT over grundvurderingen, hvilke beslutninger alene kræver almindelig stemmeflertal.

I forhold til pkt. 2 oplyste dirigenten, at bestyrelsen har et ændringsforslag nemlig, at beslutningen om vedtagelse af forliget udskydes, til senere behandling på en ekstraordinær generalforsamling, inden udgangen af året.

Ad 2)

Forelæggelse af forligsforslaget blev opdelt således, at Kim Erdmann orienterede om, hvad der var sket siden generalforsamlingen den 20. august 2014, advokat Jeppe Stefansen om det juridiske og Michael Koch-Hansen gennemgik forskellige tal eksempler. Endelig ville advokat Nicolai Platzer Funder orientere om det gruppesøgsmål, som flere medlemmer er gået sammen om mod kommunen.

Kim beskrev, hvorledes mødet på rådhuset var forløbet og takkede for den store opbakning. Han redegjorde også om tilblivelsen af løsningen på forlig, som Kommunen var kommet frem til søndag den 24. august 2014. Selv om der havde været dialog mellem parterne, havde det ikke rykket Kommunen.

Dog fremgår det nu af forligstilbuddet, at det er gældende indtil den 31. 12. 2014. Foreningen har altså mulighed for, at undersøge flere forhold og se, om der skulle foreligge mere materiale, som kan anvendes i sagen.

Jeppe gennemgik forligsforslaget, som tager sit udgangspunkt i værdierne, vedtaget på generalforsamlingen 2013, med baggrund i 2012 regnskabet, dog med et nedslag på kr. 45,8 mill. Der gives således en andelsværdi på kr. 839.616.794, som kan fordeles, som medlemmerne selv beslutter.

Der er dog 2 undtagelser.

Andelshuse, der er handlet mellem den ordinære generalforsamling 2004 og til modtagelsen af skrivelsen fra København Kommune den 7. marts 2014, kan handles til den pris, de blev overdraget, hvis beløbet er højere end andelsværdien i henhold til forligstilbuddet, dog maksimalt værdien i henhold til 2012 regnskabet.

Belånte andele kan ligeledes overdrages til et beløb, svarende til restgælden pr. 7. marts 2014, dog maksimalt værdien i henhold til 2012-regnskabet. Det er en betingelse, at lånet er ydet med pant i andelen.

Derudover har Kommunen medtaget forhold, som har betydning for foreningen fremover, herunder vil kommunen have ret til, at godkende foreningens vedtægter, ikke kun bestemmelserne om værdierne.

Der er tilføjet en genforhandlingsret, såfremt der skulle foreligge væsentlig ændrede forhold.

Jeppe gennemgik derefter vedtægtsændringsforslaget, herunder forslag 1) og 2) til litra G) og sammenholdt det med forligstilbuddet fra kommunen.

Jeppe oplyste, at han som sagen har udviklet sig vurderer, at foreningens mulighed for, at vinde en eventuel retssag mod kommunen er blevet væsentligt bedre og nu må anses for noget større end risikoen for, at en retssag mod kommunen vil blive tabt.

Under en eventuel retssag vil følgende forhold blandt andet blive taget i betragtning:

- Aftalerne som blev indgået ved erhvervelsen,
- De nye oplysninger om, hvorledes "fortjeneste" blev fortolket i 1970'erne,
- Aftalen om frikøb i 2004 samt
- Aftalelovens § 36, hvorefter en aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde, at gøre den gældende.

Endelig nævnte Jeppe det tidligere omtalte gruppesøgsmål. Han indskærpede på det kraftigste, at foreningen ikke har, kan eller skal have noget med den eventuel sag at gøre, da det alene er et anliggende mellem de sagsøgende andelshavere og kommunen.

Mikael gennemgik de økonomiske konsekvenser i forbindelse med kommunens

forligsforslag. Som det fremgik af de kurver, der er beregnet, skal medlemmerne ved en tiltrædelse af forligstilbuddet ikke forvente en stigning på andelene i lang tid.

Bestyrelsen havde forsøgt, at stille 2 forskellige metoder op, som skal vise, hvorledes andelsværdien bliver opgjort, alt efter om der anvendes en solidarisk nedskrivning af andelsværdierne eller man fortsætter med de fordelingsnøgler som anvendes i dag. Mikael tog i øvrigt forbehold for fejl i beregningerne, da bestyrelsen som nævnt, havde arbejdet under et meget stort tidspres.

Bestyrelsen kan af gode grunde, ikke anbefale den ene løsning frem for den anden og hvert enkelt medlem, må nøje overveje sin egen situation.

Herefter præsenterede andelshaver Dirch Hansen, advokat Nicolai Platzer Funder, som nogle andelshavere havde kontaktet for at undersøge, om medlemmerne har mulighed for, at anlægge gruppesøgsmål mod kommunen.

Nicolai Platzer Funder orienterede om, at der var udarbejdet udkast til stævning, som var fremsendt med ansøgning om fri proces for de medlemmer, som har tilsluttet sig. Nicolai var af den opfattelse, at medlemmerne har en god sag mod kommunen. Dernæst redegjorde han for betingelserne og forventningerne til gruppesøgsmålet.

Forelæggelsen af dette punkt blev afsluttet af Kim, som fremlagde bestyrelsens ændringsforslag om, at beslutningen om vedtagelse af forligstilbuddet bliver udsat.

Det giver bestyrelsen mulighed for, at lave en handlingsplan, få samlet alt materiale og sørge for, at få oplyst sagen mest mulig, inden der træffes beslutning. Bestyrelsen er bekendt med, at det medfører, at en mængde retssager bliver anlagt.

Dirigenten besluttede, at holde en kort pause, før generalforsamlingen skulle debattere forligstilbuddet.

Der var mange spørgsmål / synspunkter og holdninger fra medlemmerne. Specielt gruppesøgsmålet gav anledning til spørgsmål. Jeppe indskærpede på ny, at en sådan sag INTET har med foreningen at gøre.

Der var både andelshavere, som tilkendegav, at andelshaverne burde acceptere forliget og synspunkter om, at man straks skal anlægge sag mod kommunen. Der blev forespurgt, om det var bestyrelsens opfattelse, at en udsættelse kunne være med til, at påvirke politikerne på rådhuset, hvilket der naturligvis ikke kunne gives et ensidigt svar på.

Bestyrelsen tilkendegav, at de håbede, at forsamlingen kunne tilslutte sig ændringsforslaget, så der er mulighed for, at lægge en strategi og forsøge, at få noget hjælp til den fortsatte strategi, hvilket naturligvis vil give foreningen nogle omkostninger, men der var trukket meget store veksler på dele af bestyrelsen og pressegruppen.

Bestyrelsens ændringsforslag blev herefter taget til afstemning.

Der var 324 som stemte for, 35 imod og 3 stemte blankt.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at forslag til vedtægtsændringer hermed bortfaldt.

Ad 3)

Niels Tørring begrundede bestyrelsens forslag om at afslutte sagen om klage over

ejendomsværdien, efter SKAT har givet afslag på klagen, da den i den nuværende situation ikke var formålstjenlig.

Bjørn Pedersen, som i sin tid stillede forslaget, var enig.

Det betyder samtidig, at i de handler, hvor der har været holdt beløb tilbage, vil der ske frigivelse.

Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer – bortset fra 1 stemme imod og 3 blanke stemmer.

Ad 4)

Niels Tørring orienterede om begrundelsen for, at bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen skal modtage fuldmagt til, at klage over SKATs vurdering af grundene.

Hvis kommunen skal bestemme, hvad grundene er værd, vil bestyrelsen have mulighed for, hvis det er muligt, at forsøge, at få sat betalingen af grundskyld efter dette beløb og ikke efter den offentlige vurdering.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

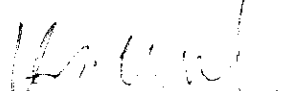
Ad 5)

Jeppe, Hillerødgade 105 oplyste, at han har fået fabrikeret små skilte, som kan erhverves for kr. 135,00, hvorpå foreningens situation kort beskrives. Medlemmer er velkommen til at kontakte ham.

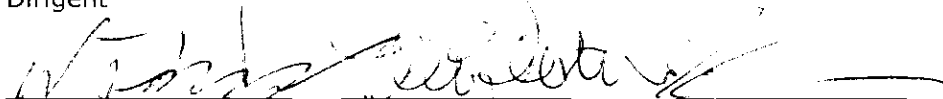
Niels Tørring takkede til sidst alle, som med større eller mindre bidrag har medvirket til, at støtte bestyrelsen og for alle de input som medlemmerne er kommet med. Det er godt, vi er mange og står sammen.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde behandlet alle dagsordens punkter og takkede for god ro og orden.

København den 15. september 2014



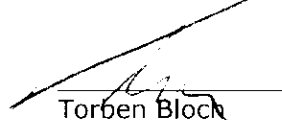
Dirigent



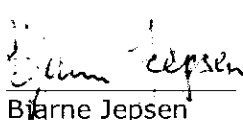
Formand Niels Tørring

Palle Geertsen

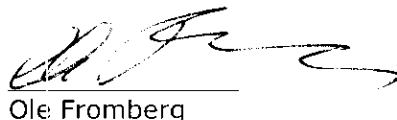
Kim Erdmann



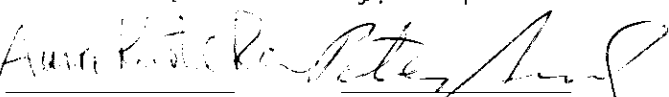
Torben Bloch



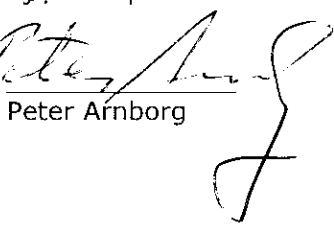
Bjarne Jepsen



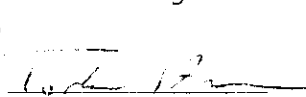
Ole Fromberg



Anna Kirstine Ravn



Peter Arnborg



Torben Andersen