



17. september 2020
J.nr. 113116 /kv

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Byggeri København
Nyropsgade 3
1602 København V

Advokat (H) Niels E. Valdal

Sagsbehandler
Advokat Kresten M. Valdal
Direkte 82 33 40 44
kv@valdal.com

Att.: Projektleder Elin Sjöstrand

Sekretær
Lene Henriette Poulsen
Direkte 82 33 40 57
lhp@valdal.com

Gårdlauget Midgården

Som advokat for E/F Ægirsgade 35-37 skriver jeg til dig i forbindelse med Københavns Kommunes påtænkte etablering af en børnehave i gården.

Særligt 2 forhold gør sig gældende i denne sag.

Ad generalforsamlingsbeslutning i 2017

Jeg har noteret mig, at forholdet oprindeligt er behandlet på en ekstraordinær generalforsamling den 21. december 2017, hvor der var stillet forslag om omlægning af gården i forbindelse med etablering af daginstitution.

Sammen med indkaldelsen fulgte nogle tegninger af det påtænkte projekt – herunder tegninger af den eksisterende gård og den mulige disponering af ny gård. Af tegningerne til den mulige nye gård, fremgår det, at et større areal af gården inddrages til legeområde – bilag 1 - 2.

Af notat af 17. november 2017 fra Københavns Kommune til bestyrelsen for gårdlauget fremgår det, at kommunen har et ønske om at inddrage en del af gårdens friareal til legeplads i forbindelse med etablering af en daginstitution – bilag 3.

I referatet fra generalforsamlingen fremgår det, at der blev givet følgende bemyndigelse:

"Bestyrelsen bemyndiges til at forhandle videre med kommunen om inddragelsen med udgangspunkt i tegningerne vedhæftet indkaldelsen." – bilag 4



4 medlemmer stemte for og 1 medlem stemte imod, hvorefter dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

Min klient har efterfølgende intet hørt fra bestyrelsen for gårdlauget, og har således ikke haft mulighed for at følge forløbet i processen.

Den 6. juni 2019 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i gårdlauget med henblik på vedtagelse af påtegning på vedtægten. Af påtegningen fremgår det, at det blev *"...godkendt på gårdlavets ekstraordinære generalforsamling afholdt den 21. december 2017, at Københavns Kommune opnår ret til at etablere legeplads på en del af gårdlavets fælles gårdanlæg."*

Påtegningens udlægning af forløbet af generalforsamlingen den 17. december 2017, er i direkte modstrid med det mandat der blev givet på den omhandlede generalforsamling, hvor det klart fremgår, at bestyrelsen blev bemyndiget til at forhandle videre med kommunen om inddragelse dele af gårdarealet med udgangspunkt i tegninger fremlagt på generalforsamlingen. Generalforsamlingen har således på intet tidspunkt givet Københavns Kommune en ret til at etablere en legeplads. Generalforsamlingen har alene givet et forhandlingsmandat til bestyrelsen – ikke en ret til Københavns Kommune.

Min klient har ikke efterfølgende modtaget oplysninger om, hvorledes forhandlingerne med Københavns Kommune er forløbet, og er således ej heller bekendt med, om gårdlauget i strid med generalforsamlingsmandatet fra 2017 har indgået en eller anden form for aftale med Københavns Kommune – hvilket i så tilfælde skulle have været forelagt for en generalforsamling for at være gyldigt.

Jeg har noteret mig, at det endelige projekt afviger markant fra det oprindelige projekt både ved, at der etableres en ny bygning og også ved, at antallet af børn der nu skal anvende arealerne, er mere end fordoblet fra oprindeligt 70-100 børn til nu op til 200 børn.

Det projekt generalforsamlingen gav bestyrelsen bemyndigelse til at arbejde videre med i 2017 er således markant forandret, og ligger således væsentligt udenfor det mandat bestyrelsen fik på generalforsamlingen i 2017.

Efter min klients opfattelse er oplysninger om projektet bevidst foreholdt medlemmerne af gårdlauget, hvilket har været medvirkende til at skabe et skønmaleri af projektet. Tegninger og øvrige oplysninger har på trods af, at disse var i Københavns Kommunes varetægt ikke været fremlagt.



Uagtet forløbet siden 2017, har bestyrelsen således ikke haft mandat til at tiltræde en eventuel aftale med Københavns Kommune, idet de alene har haft et forhandlingsmandat. Bestyrelsen har således ikke haft et mandat til at indgå en aftale med Københavns Kommune.

Ad foreningsretlige betragtninger

Af formålsbestemmelsen fremgår det, at gårdlaugets formål er at overtage, administrere og drive den fælles gård.

Ændringer af vedtægten kræver jf. § 5, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelings-tal stemmer for forslaget. Det fremgår ligeledes, at optagelse af et lån kræver enstem-mighed.

For så vidt angår opløsning af gårdlauget fremgår det af § 8, at gårdlauget er stiftet i anledning af, at de deltagende ejendomme udlægger deres gård til fællesareal, og at en opløsning af gårdlauget alene kan ske efter enstemmighed hvor samtlige ejendomme er tilstede på generalforsamlingen. Forholdt vil ligeledes skulle godkendes af Københavns Kommune.

Tanken med etablering af gårdlauget var således utvivlsomt, at ejendommens arealer skulle lægges sammen med henblik på etablering af en stor fællesgård til glæde for samtlige ejendomme.

Det forhold, at Københavns Kommune nu ønsker at inddrage en meget stor del af gården med en eksklusiv brugsret strider således imod de tanker, der oprindeligt lå til grund for etablering af den fællesgård.

Baseret på de fremsendte tegninger, er det min opfattelse at den eksklusive brugsret omfatter minimum 50% af gårdens fælles areal, hvorfor en sådan inddragelse af arealet de facto nedlægger gårdlauget – til skade for medlemmerne af gårdlauget.

Der er tale om en meget bebyrdende ændring i forhold til medlemmerne af gårdlaugets råden over arealet, og som følge heraf vil projektet kunne sidestilles med en opløsning af gårdlauget. En beslutning af denne karakter vil derfor alene kunne vedtages med enstemmighed, hvor samtlige gårdlaugets medlemmer er tilstede.

ooOoo

Herefter gør min klient gældende, at bestyrelsen ikke har haft mandat til at indgå en eventuel aftale med Københavns Kommune, idet generalforsamlingen ikke har givet et sådan mandat.



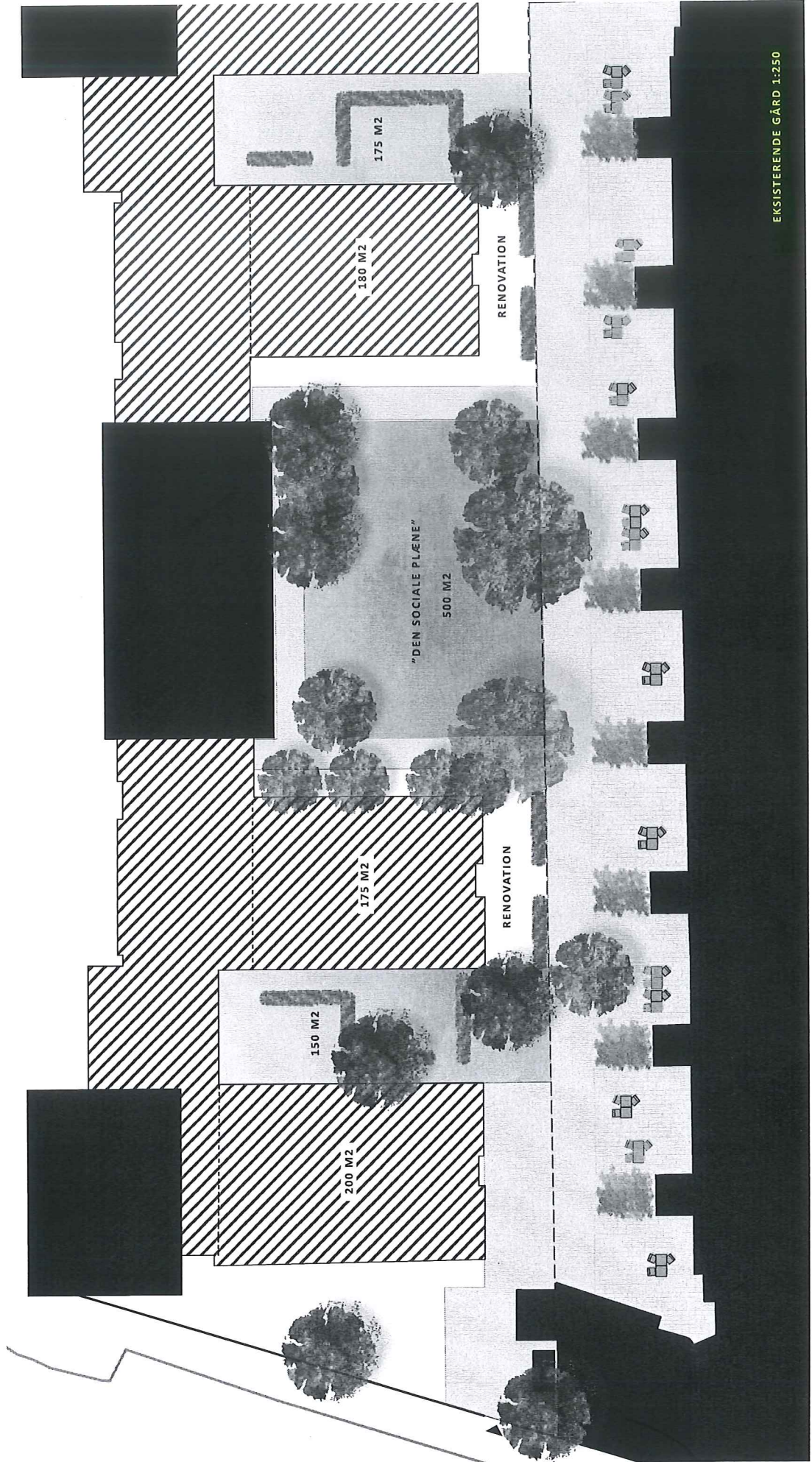
Ligeledes gør min klient gældende, at en beslutning af den omhandlede karakter vil kræve enstemmighed idet den eksklusive brugsret de facto nedlægger gårdlauget i dets nuværende og tiltænkte form.

Jeg beder om en snarlig bekræftelse på, at projektet som følge af denne indsigelse er stoppet, og at der ikke arbejdes videre med dette før der foreligger den fornødne godkendelse i henhold til gårdlaugets vedtægter.

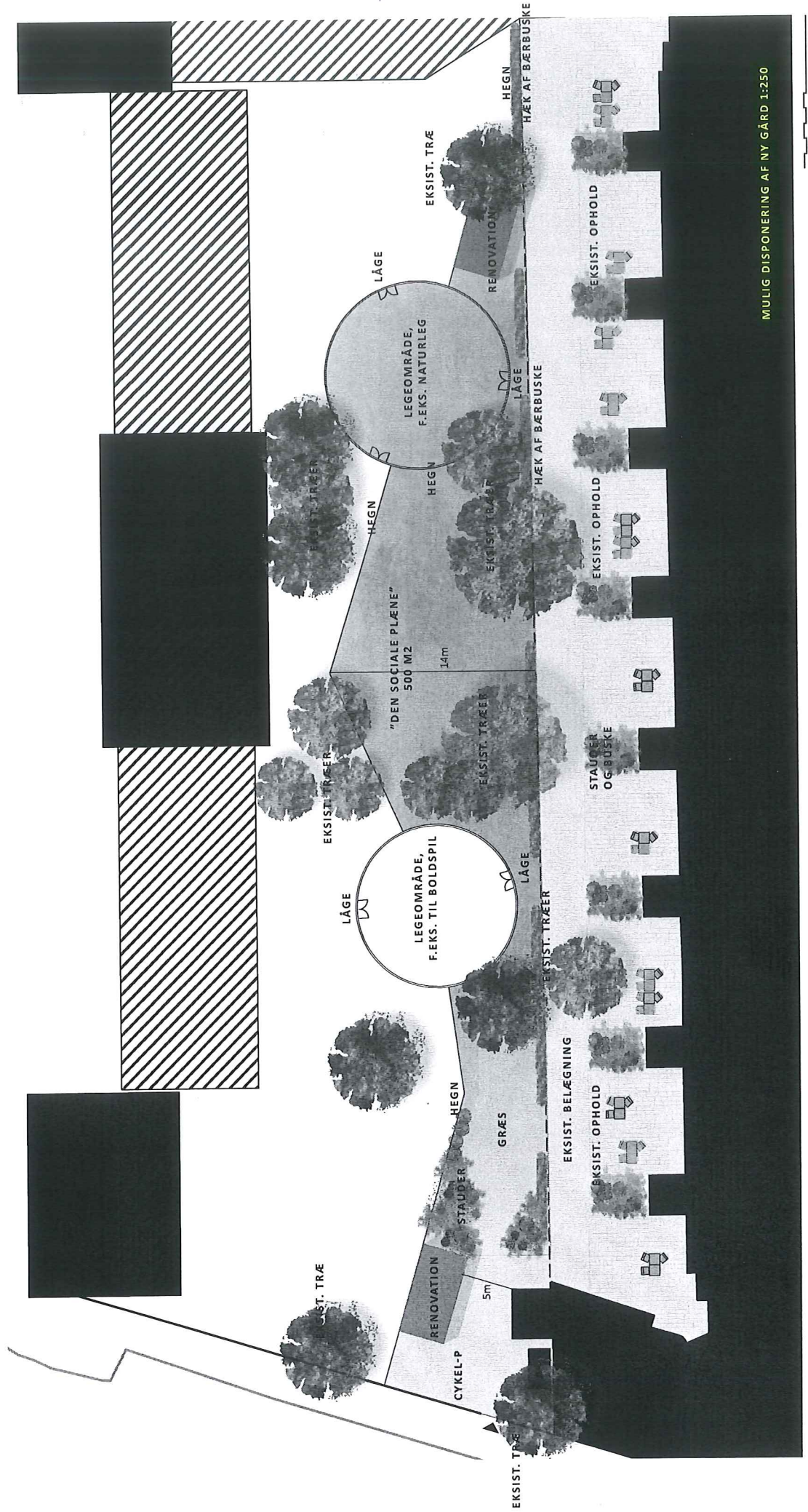
Med venlig hilsen

NIELS E. VALDAL

v/Kresten M. Valdal



EKSISTERENDE GÅRD 1:250




MULIG DISPONERING AF NY GÅRD 1:250



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen
Byggeri København

SAG	BILAG
	3
NOTAT	VALDAL
	ADVOKATFIRMA

Til bestyrelsen for gårdlauget

17. november 2017

Procesnotat, Baldersgade 24

Sagsnr.
2017-0316558

Dokumentnr.
2017-0316558-1

Sagsbehandler
Laura Mayner

Hermed en kort beskrivelse af den videre proces vedr. etablering af en eventuel fremtidig daginstitution i Baldersgade 24.

Såfremt Gårdlauget stemmer for bestyrelsens forslag om at inddrage en del af gårdens friareal til legeplads i forbindelse med, at kommunen etablerer en daginstitution i Baldersgade 24, vil den videre proces forløbe således:

Børne- og Ungdomsforvaltningen har planlægningsmidler fra Budget 2017, og kan derfor igangsætte rådgiver med opgaven umiddelbart efter gårdlaugets afstemning, såfremt forslaget tiltrædes.

På baggrund af planlægningsbevillingen udarbejder rådgiver et idéoplæg og byggeprogram for daginstitutionen. I byggeprogrammet beskrives kravene til institutionen, samt hvor meget og hvordan udeareal, skal anlægges, både i terræn og på institutionens tag.

I denne fase vil rådgiver inddrage gårdlaugets repræsentanter i en brugerproces, hvor de får mulighed for at formidle gårdlaugets behov og ønsker til udformningen af gårdlaugets udeareal.

Efter at byggeprogrammet er udfærdiget og godkendt af Børne- og Ungdomsforvaltningen, søger selvsamme forvaltning Borgerrepræsentationen om en anlægsbevilling. Med en anlægsbevilling kan rådgiver udarbejde et dispositionsforslag og efterfølgende et projektforslag. Også i denne fase vil gårdlauget blive hørt.

Med udgangspunkt i Børne- og Ungdomsforvaltningens funktionskrav til udearealer til daginstitutioner samt gårdlaugets input udarbejder rådgiver et overordnet forslag til disponering af daginstitutionens og gårdlaugets udearealer.

Team III

Regnbuepladsen 7, 1. sal
1550 København V

EAN nummer
5798009781642

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Gårdlauget Midgården

21. december 2017

Af gårdlaugets 6 medlemmer var 4 til stede, en repræsenteret ved fuldmagt og en havde meldt afbud.

Formanden for gårdlauget Hanne Tronstrøm blev valgt til dirigent. Hun konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt.

Peter Damm-Ottesen blev valgt som referent.

Bestyrelsen havde henvendt sig til gårdlaugets advokat, som gav det råd, at der blev stillet et ændringsforslag med følgende ordlyd:

”Bestyrelsen bemyndiges til at forhandle videre med kommunen om inddragelsen i overensstemmelse med tegninger vedhæftet indkaldelsen”

Dette kunne kommunens repræsentanter imidlertid ikke imødekomme, da oplægget med tegninger er en skitse og ikke den endelige fremtidige udformning af gården.

Der opnåedes derfor enighed om at føre følgende til referat:

”Bestyrelsen bemyndiges til at forhandle videre med kommunen om inddragelsen med udgangspunkt i tegningerne vedhæftet indkaldelsen”

Netop den manglende detaljering førte til en diskussion, hvorvidt man skulle sige ja til kommunen i håb om, at inddragelsen ville blive reel eller skulle man sige nej og derved skulle forhandle med en privat aktør, som man ikke havde et oplæg fra.

Spørgsmålet om vedligeholdelsen af gården blev bragt op og som udgangspunkt vedligeholder kommunen selv legepladsen.

Herefter skred man til en afstemning og da 4 medlemmer stemte for, heraf 1 med fuldmagt og 1 stemte imod, kunne det konstateres at der var 2/3 flertal for forslaget, som herved blev vedtaget.

Dirigenten takkede for mødet.

Peter Damm-Ottesen

referent