

Grundejerforeningen Lille Eskemosegaard

Den 18. oktober 2012.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

om opkrævning af ekstraordinært medlemsbidrag til betaling for renoveringen af Sjælsøvej.

Generalforsamlingen afholdes:

- torsdag den 1. november 2012 kl. 20:00 i auditoriet på Sjælsøskolen.

Eneste punkt på **dagsordenen** er godkendelse af følgende forslag:

- Grundejerforeningen Lille Eskemosegaard (gfle) betaler den del af renoveringsomkostningerne for Sjælsøvej, der efter Rudersdal Kommunes afgørelse påhviler gfle's medlemmer med tillæg af gfle's advokatomkostninger. Betalingen finansieres ved opkrævning af et lige stort ekstraordinært medlemsbidrag for samtlige gfle's medlemmer. Efter en foreløbig opgørelse vil bidraget andrage kr. 2.556 for hvert af de 102 medlemmer. Opkrævningen af bidraget sker, når de endelige beløb foreligger.

Der henvises til de af Rudersdal Kommune udsendte breve af 17. september 2012, hvoraf det fremgår, at renoveringsomkostningerne for hele Sjælsøvej andrage kr. 497.000 for byzonedelen og kr. 137.000 for landzonedelen, i alt kr. 634.000, hvoraf kr. 229.657 vedrører medlemmerne af gfle (Sjælsøvej 17-29, Sjælsøvej 18-24B, Sjælsøvej 30, Jeppe Aakjærs Vej 4+5+6). Beløbene er efter kommunens oplysninger foreløbige. Gfle's advokatomkostninger andrage kr. 31.000. Det samlede beløb der skal betales af gfle's medlemmer er derfor kr. 260.657, hvilket fordelt på 102 medlemmer giver kr. 2.556 incl. moms pr. medlem, der opkræves som ekstraordinært bidrag. Der tages forbehold for endelige beregninger på baggrund af endelige beløb. Opkrævningen forventes at finde sted i begyndelsen af 2013.

Baggrund

I det følgende redegøres for baggrunden for forslaget til generalforsamlingen. Redegørelsen svarer til indholdet af gfle's brev til medlemmerne af 15. august 2012 – opdateret med efterfølgende begivenheder.

Grundejerforeningen Lille Eskemosegaard har ikke har kunnet opnå enighed med Grundejerforeningen Ravsnæsset (GFR) om fordelingen af udgifterne til reparationen af Sjælsøvej. Kort sagt har vi ikke ment at skulle bidrage til Sjælsøvej, da GFR har tinglyst adgangsret og vedligeholdelsespligt til Sjælsøvej fra Grøften til Ravsnæsvej. Vi har også ment, at det var mest rimeligt, at GFR betalte for Sjælsøvej, når de ikke har villet eller kunnet bidrage til istandsættelsen af Herman Bangs Vej.

Da reparationen af Sjælsøvej er stærkt påkrævet, har GFR henvendt sig til kommunen, og anmodet om en kommunal afgørelse af fordelingsspørgsmålet. Kommunen kan imidlertid kun tage stilling til dette fordelingsspørgsmål, såfremt den efter lovgivningen beslutter og gennemfører reparationsarbejderne. Dette er baggrunden for, at det nu er

kommunen der rekvirerer en entreprenør og beslutter udgiftsfordelingen på grundejerne. Kommunens begrundelse for at kunne skride ind er, at reparationsarbejderne er stærkt påkrævede. Udgiftsfordelingen skal ske i henhold til vejloven.

Det har nu vist sig, at vores synspunkter vedrørende udgiftsfordelingen, jvf. ovenfor, ikke er juridisk holdbare. Det er konklusionen fra det advokatfirma vi har antaget til at hjælpe os med sagen, Lund Elmer Sandager. Tidligere er GFR's advokat nået frem til samme konklusion. Kommunen er af samme opfattelse, som også støttes af et landinspektørfirma, som rådgiver kommunen. Begrundelsen er, kort sagt, at den nævnte vedligeholdelsespligt for GFR regulerer forholdet mellem GFR's medlemmer, ikke forholdet mellem GFR og gfle.

På baggrund af kommunens fremsendte forslag af 26. juli 2012 til kendelse og udgiftsfordeling drøftedes sagen med vores advokat og internt i bestyrelsen, og det var på denne baggrund opfattelsen, at der næppe kunne opnås store ændringer i kommunens forslag til udgiftsfordeling.

Vi fremsendte dog via vores advokat et høringsbrev til kommunen, hvor vi krævede, at der tages hensyn til, at Sjælsøvej primært anvendes af GFR's medlemmer, og at Herman Bangs Vej primært anvendes af gfle's medlemmer, samtidig med at GFR ikke har bidraget til istandsættelsen af Herman Bangs Vej. Mange af medlemmerne fremsendte på gfle's opfordring et enslydende hørings svar.

Kommunen har imidlertid ikke taget hensyn til vores hørings svar, og den 12. september vedtog Kommunens Teknik & Miljøudvalg det forslag, der var indeholdt i brevene af 26. juli, jvf. ovenfor. Ravnsnæssets beboere fik ved kommunens breve af 17. september besked om den endelige beslutning.

Vores advokat har tilrådet at vi ikke anker afgørelsen, og bestyrelsen har derfor besluttet ikke at anke.

Grundejerforeningen Lille Eskemosegaards vedtægtsmæssige formål er bl. a. at forestå vedligeholdelse af vejarealer. Desuden har vores advokat tilkendegivet den klare opfattelse, at omkostningerne til renovering af Sjælsøvej skal bæres af grundejerforeningen som en foreningsudgift.

Foreningen råder imidlertid ikke over økonomiske midler til afholdelse af denne udgift. Dette er baggrunden for at der stilles forslag om, at der opkræves et ekstraordinært medlemsbidrag til dækning af udgiften.

Med venlig hilsen

Hans Munk Nielsen
Formand for bestyrelsen