Bestyrelsen i Grundejerforeningen Lille Eskemosegaard

Sendt via bestyrelsen@gfle.dk

Mette Bjørndal
Advokat (L), partner
mb@bcadvokater.dk
+45 31263146

Jeannette Madsbøll
Sagsbehandler
jm@bcadvokater.dk
+45 35953530

Sagsnr. 40130-004
Den 13. august 2026

Formelle indsigelser over beslutning om etablering af legeplads

Tak for mail af 11. august 2026.

Bestyrelsens beslutning om at udelukke det øverste, flade areal fra legepladsprojektet ændrer imidlertid ikke min klients opfattelse af sagen. Tværtimod understøtter beslutningen efter min opfattelse netop, hvor utilstrækkeligt oplyst projektet var, da generalforsamlingen skulle stemme om forslaget.

Det står nu klart, at den konkrete placering fortsat ikke er fastlagt. Der er alene taget stilling til, hvor legepladsen ikke skal ligge.

Medlemmerne af grundejerforeningen stemte derfor uden at kende den konkrete placering og uden at kende de faktiske begrænsninger som søbeskyttelseslinjen medfører. Efter afstemningen ændrer bestyrelsen løbende projektets rammer og udelukker nu områder af fællesarealet, hvilket viser, at beslutningsgrundlaget ikke var afklaret på afstemningstidspunktet.

De resterende mulige placeringer indebærer væsentligt forskellige forhold, herunder blandt andet placering på skråningen, afstand til søen og den eksisterende badebro, der ifølge det oplyste ikke er sikker at færdes på, samt forskellige konsekvenser for de ejendomme, der ligger direkte ud til fællesarealet. Det er således ikke uden betydning, hvor legepladsen placeres.

Det er netop dette, der er kernen i min klients indsigelse.

Hvis medlemmerne af grundejerforeningen skal kunne tage stilling til, om de ønsker at der etableres en legeplads på fællesarealet, må de som et minimum kende det projekt, de stemmer om – herunder i særdeleshed hvor legepladsen påtænkes placeret, hvilke sikkerhedsmæssige og myndighedsmæssige forhold der gør sig gældende, og hvilke konkrete konsekvenser placeringen vil have for de omkringliggende ejendomme.

Det gælder navnlig i den foreliggende situation, hvor de tilbageværende mulige placeringer ikke er indbyrdes sammenlignelige. En placering på en skråning og i nærheden af vandet rejser eksempelvis andre sikkerhedsmæssige spørgsmål end en placering på et plant areal, ligesom en placering umiddelbart ud for bestemte ejendomme naturligvis har andre konsekvenser for disse ejendomme end en mere afskærmet placering.

Det kan derfor ikke lægges til grund, at medlemmernes stemmeafgivelse ville have været den samme, hvis de på generalforsamlingstidspunktet havde været bekendt med de faktiske muligheder og konsekvenser ved de placeringer, der nu arbejdes med.

Dette gælder så meget desto mere, når beslutningen blev truffet med blot 27 stemmer mod 24.

Bestyrelsens beslutning om at udelukke det øverste areal ændrer heller ikke på, hvad generalforsamlingen faktisk blev forelagt. En efterfølgende beslutning fra bestyrelsen kan ikke ændre det beslutningsgrundlag, som forelå på generalforsamlingen eller reparere et eventuelt mangelfuldt beslutningsgrundlag.

Min klient fastholder derfor, at spørgsmålet må forelægges medlemmerne på ny, hvor alt forinden er grundigt undersøgt med en præcisering af samtlige omkostninger, herunder løbende omkostninger i forhold til vedligeholdelse og godkendelser og med et konkret forslag til placering – med andre ord, når der foreligger et tilstrækkeligt konkret og oplyst projekt, som medlemmerne faktisk kan tage stilling til.

Såfremt bestyrelsen fastholder, at generalforsamlingens beslutning af 9. juni 2026 udgør tilstrækkelig og lovlig hjemmel til at gennemføre projektet uden en ny generalforsamling, har min klient besluttet at lade spørgsmålet indbringe for domstolene.

Der vil i så fald blive indgivet stævning mod grundejerforeningen med påstand om, at generalforsamlingsbeslutningen er ugyldig. Min klient ønsker naturligvis fortsat at undgå en retssag, men det forudsætter, at bestyrelsen anerkender, at spørgsmålet om legepladsens etablering og placering må forelægges medlemmerne på ny.

Frist for bestyrelsens svar er onsdag den 19. august 2026 kl. 12. Fastholder bestyrelsen, at den eksisterende generalforsamlingsbeslutning er tilstrækkelig, vil sagen uden yderligere varsel blive indbragt for domstolene.

Med venlig hilsen

Mette Bjørndal
Advokat (L), partner