1. mail fra Jan Andersen:

27.3.2026

Til: bestyrelsen@gfle.dk

På generalforsamlingsmødet går, var der afstemninger. I alle Afstemningerne indgik der fuldmagter. Reglerne for fuldmagter er som nedenstående, (se det med sort) dette blev ikke overholdt. Ingen så de fuldmagter, ingen registerede hvor de kom fra, hvilken husstand, og der var ingen 3 parts vidner. Nogen rakte blot en telefon, eller et sykke lukket papir i vejret. Vendt det kort med vores advokat, vi henstiller til der laves ny afstemning, da den er ugyldig da de regler ikke er overholdt. Mødet blev indledt med man bekræftede at den første regel om hvornår der er indkaldt var overholdt, så man skal jo følger de regler. Derudover så vil man kunne argumenterer for at det er en vedtægtsændring at lave en legeplads, og da 2/3 del ikke var tilstede, er denne afstemning også ugyldig.

Ser frem til at høre, vi vil gå videre med advokat skulle man være uenig, og ønsker derfor begrundelse.

God dag

A) Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned og indvarsles af bestyrelsen med mindst 10 dages varsel via e-mail (til den e-mailadresse, som medlemmet har registreret på foreningens websted) og ved annoncering på foreningens websted. Med indvarslingen følger dagsordenen, og kun emner, der er angivet på denne, kan behandles.

Hvert medlem (husstand) har en stemme. Enhver grundejer har ret til at medbringe én (1) fuldmagt til afstemninger i grundejerforeningen, forudsat at denne refererer direkte til det eller de relevante afstemningspunkter på den aktuelle generalforsamling og ikke er dateret mere end 14 dage før afstemningsdatoen og ydermere er vidne påtegnet af et 3. medlem af grundejerforeningen.

Forslag til generalforsamlingen må indsendes skriftligt senest 15. februar for at komme ud til medlemmernes kendskab samtidig med indvarslingen.

Stemmeafgivningen skal være skriftlig, når mindst 10 medlemmer forlanger det, ellers er almindelig håndsoprækning tilstrækkelig på den ordinære generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling foretages følgende:

1) Valg af dirigent

2) Beretning for året

3) Regnskab med revisorpåtegning

4) Indsendte forslag

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer - lige årstal vælges 2 medlemmer – ulige årstal vælges 3 medlemmer

6) Valg af én revisor

7) Valg af suppleanter. 2 til bestyrelsen og 1 til revisionen

8) Orientering fra Sjælsø Skipperlaug

9) Eventuelt.

Vedtagelse af vedtægtsændringer kan kun ske, hvis mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede, og mindst 2/3 af de fremmødte stemmer herfor. Såfremt generalforsamlingen ikke er beslutningsdygtig, skal der senest 14 dage efter afholdes en ny generalforsamling, hvor samme spørgsmål kan vedtages, såfremt mindst 2/3 af de fremmødte stemmer herfor. Tidspunktet for ny generalforsamling fastsættes af generalforsamlingen.

Andre spørgsmål afgøres ved almindelig stemmeflerhed uanset de fremmødtes antal.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Dirigenten leder generalforsamlingen og udarbejder referat, der redegør for det passerede herunder trufne beslutninger. Udkast til referat tilgår bestyrelsen, der kan afgive eventuelle bemærkninger. Dirigenten underskriver endeligt referat, der lægges på foreningens websted senest tre uger efter generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter bestyrelsens skøn, eller når krav rejses skriftligt af mindst 20 stemmeberettigede medlemmer. Samtidig med begæringen indsendes forslaget, der ønskes behandlet. Senest 14 dage efter indsendelsen skal den ekstraordinære generalforsamling indkaldes med mindst 10 dages varsel til afholdelse.

Med venlig hilsen
Jan Andersen

2. mail fra Jan Andersen:

27.3.2026

Til: bestyrelsen@gfle.dk

Til bestyrelsen i Grundejerforeningen Lille Eskemosegaard (hermed formel indsigelse)

Vi skal hermed fremsætte **formel indsigelse** mod gyldigheden af den beslutning, der blev truffet på generalforsamlingen vedrørende etablering af legeplads på fællesarealet.

Indsigelsen vedrører **afstemningens formelle gennemførelse**, herunder særligt håndteringen af fuldmagter, og ikke selve indholdet af forslaget.

1. Manglende overholdelse af vedtægternes regler om fuldmagter

I henhold til foreningens vedtægter fremgår det udtrykkeligt, at:

- Et medlem må kun medbringe **én (1) fuldmagt**
- Fuldmagten skal:
    - referere direkte til de relevante afstemningspunkter
    - være dateret højst 14 dage før afstemningsdatoen
    - være **vidnepåtegnet af et tredje medlem af grundejerforeningen**

Under generalforsamlingen blev der anvendt fuldmagter, uden at:

- fuldmagterne blev forevist for forsamlingen
- det blev dokumenteret, hvem der havde afgivet fuldmagt
- det blev kontrolleret, om de opfyldte vedtægternes formkrav
- fuldmagterne blev registreret i referatet

Dette er en **klar tilsidesættelse af vedtægternes krav** og udgør en væsentlig formel fejl ved afstemningen.

2. Ansvar for korrekt afstemning

Det påhviler dirigenten og bestyrelsen at sikre, at:

- kun gyldige stemmer indgår i afstemningsresultatet
- afstemningen gennemføres i overensstemmelse med vedtægterne

- der foreligger dokumentation for stemmeafgivning via fuldmagt

Når dette ikke er sket, kan beslutningen **ikke anses for gyldigt truffet**.

3. Krav

På den baggrund kræver vi, at:

- beslutningen om legeplads **annulleres som ugyldig**, og
- spørgsmålet behandles på ny på en generalforsamling, hvor
    - fuldmagter enten fremlægges og kontrolleres korrekt, eller
    - afstemningen gennemføres uden brug af fuldmagter

Alternativt anmodes bestyrelsen om **fuld dokumentation** for de anvendte fuldmagter, herunder at disse opfylder vedtægternes krav.

Vi forudsætter, at bestyrelsen tager denne indsigelse alvorligt og sikrer, at foreningens vedtægter overholdes konsekvent.

Med venlig hilsen
Jan Andersen

Svar fra bestyrelsen:

14.4.2026

Til: Jan Andersen

Kære Jan

Tak for dine mails, hvor du påpeger, at afstemningen vedr. legeplads på generalforsamlingen ikke kan godkendes, da fuldmagter ikke blev kontrolleret tilstrækkeligt.

Bestyrelsen erkender, at kontrollen med fuldmagter godt kunne have været bedre. Dette tager vi til efterretning til fremtidige afstemninger, så det ikke gentager sig.

Hvis alle ja-fuldmagter udgår af optællingen, vil resultatet fortsat være 13 stemmer FOR og 11 stemmer IMOD inkl. nej-fuldmagter. Ifølge vedtægterne kræver beslutningen alene simpelt flertal, hvilket er opfyldt. Bestyrelsen fastholder derfor, at afstemningens endelige resultat står ved magt, og at beslutningen om etablering af legeplads på fællesarealet er vedtaget. Du skriver, at det kan argumenteres, at der er tale om en vedtægtsændring. Kan du uddybe, hvorfor du ser dette? Det er bestyrelsens vurdering, at der ikke er tale om en vedtægtsændring. En vedtægtsændring indebærer ændringer i foreningens grundlæggende regler, eksempelvis vedrørende bestyrelse, stemmerettigheder eller ejerforhold, og kræver derfor 2/3 fremmøde samt 2/3 flertal.

Du skriver, at du vil gå videre med advokat, hvis bestyrelsen er uenig med dig. Bestyrelsen må derfor gøre opmærksom på, at såfremt der iværksættes yderligere juridisk inddragelse som nævnt i din mail, og bestyrelsen i den forbindelse får behov for juridisk bistand, vil de afledte omkostninger blive pålagt grundejerforeningen. Vi vil i stedet gerne invitere til dialog, hvis du kunne have lyst til det. Vi skal huske på, at vi er naboer og der i etablering af en legeplads på vores fællesområde ikke er nogen dårlige hensigter. Som Rune afsluttende sagde i sit oplæg efter afstemningen var gennemført, vil vi gerne gå i dialog med de naboer, som bor op af fællesområdet ift. placering af legepladsen.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen
Grf. Lille Eskemosegaard
www.gfle.dk

3. mail fra Jan Andersen:

14.4.2026

Til: Bestyrelsen

Kære grundejerforening

Tak for jeres svar.

Jeg må dog fastholde, at den gennemførte afstemning ikke er gyldig. Der blev anvendt fuldmagter, som ikke blev fremlagt ved generalforsamlingen. En afstemning, hvor fuldmagter ikke er korrekt fremlagt og dokumenteret, er efter min opfattelse – og efter juridisk vurdering – ikke lovlig.

Det ændrer ikke på dette forhold, at resultatet muligvis havde været det samme uden fuldmagterne. Det er umuligt at vurdere, om fremmødte medlemmer kan være blevet påvirket af det samlede stemmetal, herunder antallet af fuldmagter. Afstemningen er gennemført med fuldmagter og dermed i strid med gældende regler, og dette er det forhold, jeg gør indsigelse imod.

Jeg finder det derfor ikke korrekt, når I i jeres vurdering lægger til grund, hvad resultatet kunne have været uden fuldmagter. Afstemningen blev gennemført med fuldmagter, og netop derfor er den efter min opfattelse ugyldig, uanset hypotetiske scenarier.

Sagen er drøftet med Accura Advokatpartnerselskab, som er bekendt med materialet og deler denne vurdering. Såfremt grundejerforeningen fastholder sin nuværende position, vil sagen blive overdraget til advokat for videre behandling.

Spørgsmålet om eventuelle advokatudgifter og deres fordeling må naturligvis afklares inden for de rammer, som gælder for grundejerforeningen og foreningens vedtægter. Efter min opfattelse bør det kommunikeres åbent til medlemmerne, at der verserer en sag, og hvordan eventuelle omkostninger håndteres.

Jeg vil samtidig understrege, at jeg vægter et godt naboskab og en ordentlig tone højt. Min indsigelse handler ikke om manglende vilje til dialog, men om at reglerne skal overholdes. Jeg er heller ikke den eneste, som er kritisk over for etableringen af legepladsen, og med blot 23 fremmødte medlemmer er det ikke usandsynligt, at en ny – korrekt gennemført – afstemning vil have et andet fremmøde. Uanset udfaldet skal en sådan afstemning dog ske i overensstemmelse med gældende regler.

Jeg fastholder derfor, at afstemningen er gennemført ulovligt, og at der skal indkaldes til en ny og korrekt generalforsamling med fornyet afstemning.

Jeg ser frem til jeres svar.
Med venlig hilsen
Jan Andersen

4. mail fra Jan Andersen:

15.4.2026

Til: bestyrelsen@gfle.dk

Hej Bestyrelse.

Vil lige gøre jer opmærksom på følgende. I kan ikke pålægge de andre grundejere en udgift til advokat for at en advokat går ind i en sag hvor det åbenlyst er tale om en ulovlig afstemning som i også faktisk gør opmærksom på i jeres svar til mig. Min advokat vurderer minimum 50.000 kr, så vil jeres jo nok koste det samme, det er ikke indenfor snævre rammer

Så inden i vælger en advokat skal det til afstemning i grundejerforeningen ellers vil i selv skulle betale.

. Må bestyrelsen bruge advokat uden afstemning?

Ja – men kun inden for meget snævre rammer.

Ifølge almindelig foreningsret og jeres vedtægter er det **bestyrelsen**, der varetager foreningens daglige ledelse (§ 3 B).
Det betyder, at bestyrelsen **kan indhente sagkyndig bistand (fx advokat)** uden forudgående generalforsamlingsafstemning, *hvis*:

- Det er **nødvendigt og sagligt**
- Det sker **i foreningens interesse**
- Det ligger inden for et **rimeligt økonomisk niveau**

👉 **Men**:
Hvis der er tale om **en principiel konflikt**, hvor:

- bestyrelsen er part i sagen **mod et medlem**
- eller hvor grundlaget (afstemningen) er **åbenbart ugyldigt/ulovligt**

…så er det **meget tvivlsomt**, om bestyrelsen overhovedet har mandat til at bruge fælles midler **uden generalforsamlingens godkendelse**.

2. Må de pålægge alle grundejere udgiften?

Her er det afgørende punkt:

Nej – ikke hvis advokatudgiften bruges til at fastholde en ulovlig beslutning.

I vedtægternes § 2 F og G står, at medlemmer hæfter for foreningens **lovlige forpligtelser**.

Men:

- En **ulovlig generalforsamlingsbeslutning er ugyldig**
- Bestyrelsen har **ikke kompetence** til at bruge fælles midler på at opretholde noget ugyldigt

👉 Hvis bestyrelsen **vidste eller burde vide**, at:

- afstemningen var i strid med vedtægterne
- eller var gennemført forkert (forkert dagsorden, kompetence, flertal, varsel mv.)

…så kan:

- udgiften **ikke lovligt pålægges medlemmerne**
- bestyrelsesmedlemmerne i yderste fald **pådrage sig personligt ansvar**

Det er klassisk foreningsret.

Med venlig hilsen
Jan Andersen

5. mail fra Jan Andersen:

10.6.2026

Til: bestyrelsen@gfle.dk

Hej Bestyrelse

Tak for mødet i går.

Resultatet af afstemningen (27 for og 24 imod) er til at forstå.

Det, jeg dog er i tvivl om, er, hvordan I opgør resultatet i forhold til det maksimale budget for legepladsen. Afstemningen var klar i forhold til for/imod, men ikke lige så tydelig i forhold til prisniveauet.

Eksempelvis stemte vi imod projektet, men angav samtidig et maksimum på 150.000 kr.
Derudover blev der afleveret en fuldmagt, som stemte imod legepladsen uden at afkrydse noget beløb.

Hvordan tæller disse stemmer med i opgørelsen af, hvad legepladsen må koste?

Umiddelbart kunne man antage, at de, der stemte imod, i praksis foretrækker den lavest mulige løsning – men det blev ikke tydeligt kommunikeret, hvordan dette håndteres i optællingen.

Jeg vil derfor gerne bede jer uddybe, hvordan I konkret opgør resultatet i forhold til budgetgrænsen.

På forhånd tak for afklaringen.

Derudover ønsker vi fuld indsigt i al korrespondance vedrørende legepladsprojektet – herunder særligt tilbud fra leverandører samt ansøgning til kommunen.

Vi går ud fra, at området bliver besigtiget i forbindelse med tilbudsgivning. I den forbindelse ønsker vi at deltage ved besigtigelsen – særligt med fokus på placeringen.

Det er vigtigt for os at være orienteret om og have adgang til al relevant korrespondance løbende.

Baggrunden er, at vi har involveret en advokat i sagen. Dette er ikke ment som en trussel, men udelukkende for at sikre, at processen forløber korrekt og i overensstemmelse med gældende regler.

Vi vil arbejde for, at der gennemføres en nabohøring, da flere af de berørte parcellejere ikke er medlemmer af grundejerforeningen og derfor ikke har haft mulighed for at få indflydelse på afstemningen.

Herudover forbeholder vi os retten til at rejse en sag i forhold til minoritetsbeskyttelse – herunder i relation til kommunen.

Vores advokat har anmodet om fuld indsigt i al korrespondance. Når jeres forsikringsselskab er på plads, må I derfor meget gerne sende kontaktoplysninger på den ansvarlige advokat, så de to parter kan tage dialogen direkte.

Med venlig hilsen
Jan Andersen
Herman Bangs Vej 11
3460 Birkerød

Svar fra bestyrelsen:

12.6.2026

Til: Jan Andersen

Hej Jan,

På den netop afholdte Ekstraordinære Generalforsamling den 9. juni nævnte du, at du gerne ville have vores hidtidige mailkorrespondance vedr. legepladsafstemning sendt rundt. Det var der flere, der gerne ville se, så vi har taget et udprint fra vores mailboks, som er vedhæftet her. Er det det, du ønsker omdelt?

Mvh. Bestyrelsen
Grf. Ll. Eskemosegaard
www.gfle.dk

6. mail fra Jan Andersen:

12.6.2026

Til: bestyrelsen@gfle.dk

Hej Bestyrelse

Det er fint herfra, så længe alt korrespondance der er i sagen, er vedhæftet.
Har sendt en mail, dagen efter den nye afstemning, ser frem til at modtage svar på dette.

God dag

Med venlig hilsen
Jan Andersen

Svar fra bestyrelsen:

15.6.2026

Til: Jan Andersen

Hej Jan

Tak for din mail.

Med hensyn til dit spørgsmål vedr. budget for legepladsen, finder du svaret i det allerede udsendte referat fra den Ekstraordinære Generalforsamling 9/6-26.

Med hensyn til den videre proces, kan vi bekræfte, at alle berørte parceller vil blive inddraget i dialogen om den konkrete placering. Dette er også blevet bekræftet på begge Generalforsamlinger, hvor forslaget begge gange er blevet vedtaget af et flertal af grundejere. Det indebærer dog ikke deltagelse af grundejere i møder og dialog med fx legepladsleverandører og Kommunen i forbindelse med tilbudsindhentning og afklaring af muligheder. Dette vil bestyrelsen, som projektkoordinator, på vegne af Generalforsamlingen sørge for.

Bestyrelsen agter løbende at holde alle i Grundejerforeningen godt orienteret om sagens udvikling. Dette vil blive gjort via e-mails til grundejerne og opslag på foreningens hjemmeside. For nuværende vurderer bestyrelsen ikke, at der er behov for separat, generel juridisk bistand. Såfremt enkelte medlemmer ønsker at inddrage egen advokat, må videregivelse af information og materiale ske gennem de pågældende medlemmer.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen
Grf. Ll. Eskemosegaard
www.gfle.dk

Formel indsigelse (PDF) v/ advokat Mette Bjørndal – 18/6

Bestyrelsens svar (PDF) til formel indsigelse – 2/7

Bestridelse / opfordring (PDF) v/ advokat Mette Bjørndal – 8/7

Svar fra bestyrelsen:

11.8.2026

Til: Jan Andersen

Til Mette Bjørndal

Vi i bestyrelsen er blevet enige om at udelukke det øverste, flade areal på fællesarealet fra legepladsprojektet. Det betyder, at dette areal ikke vil indgå i overvejelserne, når den endelige placering af legepladsen skal fastlægges. De mulige placeringer vil således alene omfatte skråningen samt det nederste, flade areal.

Denne beslutning imødekommer samtidig Jan Andersens påstand om, at der på generalforsamlingen blev givet udtryk for, at legepladsen ikke ville blive placeret på toppen af fællesarealet, hvorfor afstemningen skulle være ugyldig.

Vi har i dag været i telefonisk kontakt med Jan Andersen, da vi ønsker at afholde et møde med ham samt de øvrige husstande, hvis ejendomme ligger direkte ud til fællesarealet. Formålet med mødet er at høre deres præferencer, eventuelle bekymringer og øvrige input vedrørende placeringen af legepladsen.

Det er vores ønske at tage størst muligt hensyn til de berørte husstandes ønsker og bekymringer i den videre proces.

Jan Andersen har imidlertid afvist at deltage i et sådant møde. Såfremt et fysisk møde ikke er en mulighed, modtager vi derfor meget gerne hans og de øvrige berørte husstandes input skriftligt pr. mail.

Mvh. Bestyrelsen
Grf. Ll. Eskemosegaard
www.gfle.dk

Formel indsigelse fastholdes (PDF) v/ advokat Mette Bjørndal – 13/8

Gentagelse af indsigelse v/ advokat Mette Bjørndal – 19/8:

Til bestyrelsen

Jeg er desværre uden svar på mit brev af 13. august 2026, og jeg har således ikke modtaget bestyrelsens bekræftelse på, at projektet sættes i bero, og at spørgsmålet om legepladsens placering forelægges medlemmerne på en ny ekstraordinær generalforsamling.

Som tidligere meddelt er jeg derfor instrueret i at indbringe sagen for domstolene, og der vil således blive udtaget stævning mod grundejerforeningen med påstand om, at generalforsamlingsbeslutningen af 9. juni 2026 om etablering af legepladsen er ugyldig.

For det tilfælde at bestyrelsen agter at orientere grundejerforeningens medlemmer om den seneste udvikling i sagen, skal jeg opfordre til, at min klients indsigelser og synspunkter gengives loyalt, sagligt og retvisende.

Det bør i den forbindelse klart fremgå, at min klients indsigelser navnlig vedrører spørgsmålet om, hvorvidt generalforsamlingen den 9. juni 2026 traf sin beslutning på et tilstrækkeligt og korrekt oplyst grundlag, samt hvorvidt den beslutning, der blev truffet, giver bestyrelsen fornøden hjemmel til at gennemføre det projekt, som bestyrelsen nu arbejder videre med.

Det bør endvidere fremgå, at min klient har gjort gældende, at den konkrete placering af legepladsen ikke var fastlagt på tidspunktet for generalforsamlingen, at der blev givet oplysninger om, at legepladsen skulle placeres nede ved søen, og at disse oplysninger efter min klients opfattelse havde betydning for medlemmernes stillingtagen til forslaget. Min klient har i den forbindelse oplyst, at flere medlemmer vil kunne bekræfte de pågældende oplysninger.

Det bør endelig fremgå, at min klient har anmodet om, at spørgsmålet forelægges medlemmerne på ny, således at der kan træffes beslutning på grundlag af et konkret og fuldt oplyst projekt, herunder med hensyn til placering, myndighedsforhold og de konkrete konsekvenser for de berørte ejendomme.

Jeg skal således opfordre bestyrelsen til at afstå fra at fremstille sagen som en almindelig uenighed mellem bestyrelsen og min klient om, hvorvidt der bør etableres en legeplads. Sagen angår en konkret tvist om gyldigheden og rækkevidden af den beslutning, som blev truffet på generalforsamlingen, og om bestyrelsens hjemmel til at gennemføre det projekt, der nu arbejdes videre med.

Dette brev er alene en meddelelse om, at sagen nu indbringes for domstolene, og skal ikke opfattes som en ændring af de synspunkter, min klient tidligere har fremsat.

Med venlig hilsen

Mette Bjørndal
Advokat (L), partner

Svar fra bestyrelsen:

19.8.2026

Til: Mette Bjørndal

Vedrørende Grundejerforeningen Lille Eskemosegaard Grundejerforeningens bestyrelse bekræfter hermed modtagelsen af dit seneste brev af 13. august 2026 vedrørende beslutningen truffet på grundejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 9. juni 2026 om etablering af en legeplads på grundejerforeningens fællesareal.

Bestyrelsen kan i det hele henholde sig til sit brev af 2. juli 2026. Bestyrelsen vil derfor fortsætte arbejdet med henblik på at få etableret en legeplads på fællesarealet i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen og efter en proces som beskrevet i bestyrelsens brev af 2. juli 2026 og således uden fornyet forelæggelse af projektet for generalforsamlingen.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen
Lille Eskemosegaard

Stævning (PDF) v/ advokat Mette Bjørndal – 3/9

Svarskrift (PDF) fra GFLE bestyrelsen – 28/9

Dom (PDF) v/ Retten i Lyngby – 9/10