

Birgit Philipp

Fra: Jesper Glerup Pedersen <jgu@estate.dk>
Sendt: 30. oktober 2017 19:20
Til: 'Birgit Philipp'
Cc: 'Morten Mark Østergaard'
Emne: SV: Medlemspligt i grundejerforening - GF Søndre Hanssted

Hej Birgit,

Tak for din mail.

Jeg vil indledningsvist erklære mig enig i, at jeg synes det eneste rigtige er, at man sikrer sig, at fremtidige ejere deltager på lige vilkår med resten af grundejerforeningen. Derved undgår man også misforståelser i forhold til, om de fremtidige ejere har købt på et oplyst grundlag, når man en gang i fremtiden, i givet fald, har brug for at indkræve dennes/disses forholdsmæssige del af en vejrenoveringen.

Alt andet lige, har det efter min bedste overbevisning ingen indflydelse på prisen i en salgssituation, idet såvel sælgers som medvirkende ejendomsmæglers positive oplysningspligt medfører, at beløbet skal oplyses/medregnes uanset, om der tinglyses medlemspligt eller ej.

Håber det var svar på spørgsmålet, og lad mig endelig vide, såfremt I har brug for yderligere.

Med venlig hilsen

Estate Hvidovre

Glerup & Brødsgaard

Jesper Glerup

Indehaver, Ejendomsmægler, Certificeret Køberrådgiver, MDE

Hvidovrevej 160
2650 Hvidovre
Tlf.: +45 36 47 48 11
Mob.: +45 30 27 87 55
Web: www.estate.dk



Vi kender vejen...

Fra: Birgit Philipp [mailto:birgit.philipp@privat.dk]
Sendt: 17. oktober 2017 12:14
Til: Jesper Glerup Pedersen
Cc: 'Morten Mark Østergaard'
Emne: Medlemspligt i grundejerforening - GF Søndre Hanssted

Kære Jesper Glerup,

Jeg refererer til vores telefonsamtale af d.d. og kan resumere sagen som følger:

I Grundejerforeningen Søndre Hanssted (GSH), som jeg er formand for, og som afgrænses af Vigerslevvej, Maribovej og AKB-husene, ligger Hanssted Skole (HS) og Hansstedgård Fritidscenter (HF) på et område, der oprindeligt var matr.nr. 614.

GSH's veje er private fællesveje, hvilket betyder, at GSH's 128 medlemmer betaler al vejvedligeholdelse. Vores veje er eneste adgangsveje til hhv. HS og HF, hvor ca. 600 børn (og forældre) dagligt har deres gang.

Området blev udstykket omkring 1908 fra Hansstedgårds jorder. Gården lå på den anden side af Vigerslevvej, som ikke var etableret på det tidspunkt. Hansstedgård ønskede at beholde matr. nr. 614 som sin urtehave, og derfor blev matr.nr. 614 undtaget fra den tinglyste medlemspligt, der påhviler alle andre matr. i GSH.

I 1959 blev HS bygget på matr.nr. 3116, som blev udskilt fra matr.nr. 614. På resten af den oprindelige matr.nr. 614 ligger HF. Efter den særskilte udmatrikulering af 3116 meldte HS sin ind i GSH og har siden betalt kontingent, beregnet efter grundstørrelse.

I 2012 vedtog GSH at ændre opkrævningen af kontingent, som blev beregnet på grundlag af ejendommens facademeter, således at det blev delt op i et (ens) kontingent på ca. 2.500 kr. pr. år og et vejbidrag, som beregnes efter grundstørrelse, facademeter og antal boligenheder, alt i overensstemmelse med principperne i den såkaldte "Katrinedalsdom" og gældende lovgivning.

Begrundelsen herfor var, at man derved opnåede en mere retfærdig dækning af vejvedligeholdelsesomkostningerne fra de etageejendomme, der er beliggende i GSH. Det spillede også ind, at GSH ønsker at forberede sig til den gennemgribende vejvedligeholdelse til ca. 10-15 millioner, som i løbet af nogle år formentligt vil blive nødvendig, og som ikke er foretaget siden anlæggelsen i 1908. Der sker naturligvis også en løbende reparation af vores veje, så de opfylder kravene.

I forbindelse med drøftelser med Københavns Ejendomme (KEJD), som i de senere år har administreret såvel HS som HF, har KEJD meddelt, at man ikke ønsker, at HS fortsat er medlem af GSH, idet man ikke vil bidrage til opsparing. Man er indstillet på at betale den forholdsmæssige andel af de faktiske, årlige vejvedligeholdelsesomkostninger, og der er enighed om procentsatserne for både HS og HF.

GSH har anført, at da matr.nr. 614 og 3116 ligger inden for GSH område, og da vores veje er eneste adgangsveje, ønsker man, – såfremt HS og HF i fremtiden skulle blive solgt (og udstykket) til private – at der tinglyses medlemspligt for matr.nr. 614 og 3116, således at fremtidige, private ejere forpligtes til medlemskab, og så fortidens undladelse kan korrigeres.

KEJD vil imidlertid ikke acceptere dette under henvisning til, at deres Afdeling for Rettigheder mener, "at det vil forringe vores ejendom, hvis vi accepterer servitutten".

Derfor anmoder GSH venligst Estate Mæglerne Valby-Hvidovre, som har stor specialviden om bl.a. vores område, om at fremkomme med en vurdering af, hvorvidt tinglyst medlemspligt af en grundejerforening forringer en ejendoms værdi, og om muligt ligeledes, om det konkret vurderes, at tinglyst medlemspligt for fremtidige ejere af matr. nr. 614 og 3116 vil påvirke prisen i negativ retning.

Jeg kan supplerende oplyse, at forskellen på at være medlem af GSH eller ikke hovedsageligt beror på, om man deltager i opsparingen, idet nye, private ejere, som ikke er medlemmer, vil være lovgivningsmæssigt forpligtede til at bidrage til de alle de faktiske vejvedligeholdelsesomkostninger, herunder den store vejvedligeholdelse til ca. 10-15 millioner kr., uden at de gennem deres medlemskab har indflydelse på beslutninger om vejvedligeholdelse.

Jeg sender bilagene separat.

På forhånd tak for hjælpen.

Med venlig hilsen

Birgit Philipp

Formand GS Søndre Hanssted

og

Birgit Philipp, cand.jur., mediator

Formand

36163995 - 21753995

Nakskovvej 93, 2500 Valby

E formand@grundejeren.dk W www.grundejeren.dk

grundejeren.dk



Fællesforeningen af grundejerforeninger i København