

Indkaldelse til Ekstraordinær Generalforsamling for GF Slangen  
på baggrund af anmodning fra 21 medlemmer

---

I Brugsens, Festlokale  
Elmevej 1  
**onsdag 14. maj 2025 kl. 19:00**  
Forventet tidshorisont 1 time

Dagsorden er følgende:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Det foreslås, at nuværende formand for bestyrelsen i GF Slangen og Fælles Grundejerforeningen Holmegaard Høj, Rolandi Kristensen, udtræder og ikke kan sidde i bestyrelsen i GF Slangen så længe han eller nærtstående til ham har en direkte eller indirekte økonomisk interesse eller ejerskab i udstykningen af grunden Næstvedvej 40, 4684 Holmegaard (matr.nr. 7s, Kalkerup By Fensmark) eller grunde, der udstykkes her fra.
4. Valg af nyt bestyrelsesmedlem til GF Slangen i stedet for Rolandi Kristensen.

**Baggrund for forslaget**

Baggrunden for forslaget er, at Rolandi Kristensen ejer 2/3 af selskabet Loca Invest ApS, der ejergrunden Næstvedvej 40, 4684 Holmegaard (matr.nr. 7s, Kalkerup By Fensmark), der planlægger at udstykke 10 parcelhusgrunde i forlængelse af Blåbærsvinget. Sagen omkring udstykningen vil blive en betydelig del af bestyrelsens kommende arbejde med henblik på at varetage grundejerne i GF Slangen og FGF Holmegaard Høj's interesser og sikre at vi som grundejere ikke bliver pålagt unødige økonomiske byrder og gener i forbindelse med udstykningen.

Det er efter vores opfattelse uforeneligt, at Rolandi Kristensen både skal varetage interesserne for grundejerne i GF Slangen som bestyrelsesmedlem i GF Slangen og bestyrelsesmedlem i FGF Holmegaard Høj samtidig med at han skal varetage sine egne økonomiske og juridiske interesser som medejer af udstykningen, da der i nogen tilfælde vil være tale om modstridende interesser.

Der henvises til beskrivelse af sagen i vedlagt bekymringskrivelse af den 13. april 2025.

---

Vel mødt,

Med venlig hilsen, Bestyrelsen

**Bilag:**

- Fuldmagt
- KOPI, Bekymringsmail, Hindbærsvinget 7

Alle bilag findes på [www.holmegaardhoej.dk/gf-slangen/](http://www.holmegaardhoej.dk/gf-slangen/) under "Dokumenter" -> "Generalforsamling"

Indkaldelse til Ekstraordinær Generalforsamling for GF Slangen  
på baggrund af **anmodning fra 21 medlemmer**

---

Fuldmagt til brug ved  
Ekstraordinær Generalforsamling for Grundejerforeningen Slangen  
Onsdag d. 14. maj 2025

Med denne fuldmagt giver jeg tilladelse til at fuldmagtstager i mit fravær kan stemme på mine vegne på  
Ekstraordinær Generalforsamlingen for Grundejerforeningen Slangen, som afholdes onsdag d. 14. maj 2025

**Fuldmagtsgiver**

Navn

---

Adresse

---

**Fuldmagten udstedes til**

Navn

---

Adresse

---

Dato

Fuldmagtsgivers underskrift

---

Holmegaard, den 13. april 2025

Kære naboer på Hindbærsvinget,

Vi skriver til jer, da vi er bekymret for Grundejerforeningen Slangens fremtidige økonomi og dele af bestyrelsens evne og vilje til at varetage vores fælles interesser som grundejere i GF Slangen. Vi er for nyligt blevet bekendt med en række bekymrende forhold omkring den tidligere bestyrelse i GF Slangens håndtering af den planlagte udstykning af 10 parcelhusgrunde i tilknytning til Blåbærsvinget (området med juletræer – Næstvedvej 40). Da vi ville ønske, at vi tidligere var blevet orienteret om disse forhold, har vi valgt at orientere jer andre i tilfælde af, at der er andre, der lige som os, ikke er bekendte med de faktiske forhold i sagen, der potentielt kan få betydning for GF Slangens fremtidige økonomi. Forholdene fremgår nemlig ikke af tidligere udsendte generalforsamlingsreferater eller anden skriftlig kommunikation fra bestyrelsen til grundejerne før formandens beretning fra den nyligt afholdte generalforsamling. Vi skal indledningsvist gøre opmærksom på, at der er tale om et længere skriv, men det har været nødvendigt for at beskrive den aktuelle situationen i GF Slangen og hvad der har ledt op til den.

Det er vores opfattelse, at den tidligere bestyrelse (Rolandi Kristensen, Kim Johansen og Dorthe Schick), som fortsat er repræsenteret i bestyrelsen, ikke har varetaget vores interesser som grundejere i GF Slangen i strid med deres pligt i henhold til vedtægterne i grundejerforeningen. Derudover er der risiko for, at bestyrelsesformand, Rolandi Kristensen, har varetaget og fortsat vil varetage egne økonomiske interesser, som ejer af området der skal udstykkes, frem for grundejerne i GF Slangens interesser. Hvorvidt den tidligere bestyrelses handlinger er direkte ansvarspådragende for bestyrelsesmedlemmerne, skal vi være lade være usagt. Dette må bero på en civilretlig juridisk vurdering af hvorvidt den daværende bestyrelse har påført os som grundejere i GF Slangen unødige fremtidige omkostninger og gener.

Den tidligere bestyrelse har i strid med grundejernes interesser givet tilsagn om vejret til den nye udstykning på 10 parcelhuse. Dette medfører, at den øvre del af stamvejen ud mod Næstvedvej og Blåbærsvinget fremover vil blive belastet af kørsel fra antageligt yderligere 20 biler (2 stk. pr. parcelhus). Derudover vil der være belastning fra lastbiler og varebiler i forbindelse med opførelse af de 10 parcelhuse.

En yderligere belastning af Holmegaard Høj området med flere køretøjer er i sagens natur ikke i vores interesse som grundejere og i særdeleshed ikke i forhold til grundejerne på Blåbærsvinget. Det er derfor vanskeligt at se hvordan bestyrelsen har varetaget grundejerne i GF Slangens interesser i denne sag.

Derudover er der ikke fremlagt nogen oplysninger for medlemmerne i GF Slangen om de konkrete økonomiske konsekvenser ved at give tilsagn om vejret til udstykningen. Det er oplyst, at de 10 nye grunde kan blive medlemmer af GF Slangen og at dette vil give flere indtægter til GF Slangen. Yderligere medlemmer i GF Slangen vil dog også medføre yderligere omkostninger til øget slitage på vejene samt vedligeholdelse af yderligere arealer. Der er således ikke redegjort for de samlede økonomiske konsekvenser for GF Slangen.

Tilbage står derfor at bestyrelsen ved at give tilsagn om vejret alene har belastet Holmegaard Høj området med øget trafik og dermed øget slitage og støj samt mindre sikkerhed på områdets eksisterende veje. Den eneste som har draget fordel af tilsagnet om vejret synes at være ejeren af den kommende udstykning, bestyrelsesformand Rolandi Kristensen som kontrollerende ejer i Loca Invest ApS.

Alle eksisterende grundejere har indirekte betalt for selve fællesvejen og Blåbærsvinget samt belsningen på disse i forbindelse med deres køb af grund/ejendom og efterfølgende via ejerforeningsbidrag til GF Slangen. Hvis den nye udstykning skal benytte fællesvejen og Blåbærsvinget ville det være rimeligt, at ejeren af den nye udstykning betalte en forholdsmæssig andel af den nuværende værdi af vejarealet og belsningen som de 10 nye parcelhusgrunde får adgang til. Vi har ikke modtaget nogen orientering om hvordan bestyrelsen har forholdt sig til dette eller under hvilke vilkår de 10 nye parcelhusgrunde i øvrigt kan blive en del af GF Slangen. Efter vores opfattelse er der tale om så væsentlige forhold, at de bør forelægges til godkendelse på en generalforsamling i GF Slangen inden de 10 nye parcelhusgrunde kan blive en del af GF Slangen.

De bekymrende forhold startede, da den tidligere bestyrelse på vegne af GF Slangen, den 13. december 2021 gav skriftligt tilsagn om vejret til benyttelse af Blåbærsvinget som tilkørselsvej til den nye udstykning til selskabet, Loca Invest ApS, der er ejet og kontrolleret af grundejerforeningens bestyrelsesformand, Rolandi Kristensen. Grundejerne på Blåbærsvinget og øvrige grundejere i GF Slangen blev ikke orienteret om sagen inden der blev givet tilsagn om vejret.

Den tidligere bestyrelse i Fælles Grundejerforeningen Holmegaard Høj gav den 5. april 2022 skriftligt tilsagn til vejret til den nye udstykning via fællesstamvejen til hele Holmegaard Høj området. Tilsagnet blev givet til Rolandi Kristensen. GF Slangen var repræsenteret i FGF Holmegaard Høj's bestyrelse ved bestyrelsesmedlemmerne Rolandi Kristensen og Kim Johansen. Roland Kristensen var dengang - og er fortsat - bestyrelsesformand i FGF Holmegaard Høj.

Den tidligere ejer af grunden (med juletræer), der nu er ejet af Loca Invest ApS, havde angiveligt en tinglyst vejret til at kunne benytte fællesstamvejen og Blåbærsvinget som tilkørselsvej til området. Da Loca Invest ApS indhenter tilsagn om vejret fra grundejerforeningernes bestyrelser i forbindelse med en påtænkt udstykning af området, må det dog antages at denne vejret ville bortfalde i forbindelse med en udstykning og en væsentligt ændret anvendelse af området.

Lokalplanen for området (Lokalplan F.8.1), der nu skal udstykkes til 10 parcelhusgrunde, giver mulighed for udstykning af området (boligparcel nr. 5) til åben lav boligbebyggelse. Området har tidligere været forsøgt udstykket, men det kunne ikke lade sig gøre, da der ikke var mulighed for tilkørsel til offentlig vej fra området. En forudsætning for at Loca Invest ApS (og Rolandi Kristensen) kunne udstykke området var derfor angiveligt, at der kunne opnås dispensation for den gældende lokalplan til en alternativ tilkørselsvej til området via tilsagn om vejret til stamvejen og Blåbærsvinget i Holmegaard Høj området.

For at kunne udstykke området ansøgte Loca Invest ApS om dispensation fra områdets lokalplan hos Næstved Kommune. Ansøgningen om dispensation blev af Næstved Kommune fremsendt til naboorientering i perioden den 21. april til den 5. maj 2023 til bl.a. grundejerne på Blåbærsvinget. Kommunen modtog 22 bemærkninger (indsigelser) fra grundejerne.

På baggrund af ansøgning fra Loca Invest ApS og de skriftlige tilsagn om vejret fra bestyrelserne i GF Slangen og FGF Holmegaard Høj, gav Næstved Kommune den 1. september 2023 Loca Invest ApS dispensation fra områdets lokalplan således, at Loca Invest ApS kan udstykke området til 10 parcelhusgrunde. Næstved Kommune fremhæver i deres dispensation, at denne gives på trods af indsigelserne fra de omkringliggende grundejere vedrørende de trafikale gener, da der foreligger skriftlige tilsagn om vejret fra bestyrelserne i de berørte grundejerforeninger GF Slangen og FGF Holmegaard Høj.

De 4 bestyrelsesmedlemmer i FGF Holmegaard Høj, der repræsenterede GF Cirklerne og GF Kuberne var ifølge de oplysninger, som vi har modtaget, angiveligt ikke fuldt ud orienteret om, at grundejerne på Blåbærsvinget ikke var blevet orienteret om eller inddraget i beslutningen om bestyrelsens tildeling af vejret til Loca Invest ApS (og Rolandi Kristensen) fra GF Slangen. Dette på trods af de åbenlyse væsentlige gener tildelingen af vejret ville betyde for grundejerne på Blåbærsvinget. Hvorvidt de 4 bestyrelsesmedlemmer, der repræsenterede GF Cirklerne og GF Kuberne i FGF Holmegaard Høj havde orienteret medlemmerne i deres respektive grundejerforeninger om sagen og havde modtaget mandat til at acceptere tildeling af vejret fra generalforsamlinger i de respektive grundejerforeninger henstår i det uvisse. Man har dog vanskeligt ved at forstille sig, at nogen som helst grundejere i Holmegaard Høj området ville have syntes, at det var en god ide at belaste stamvejen med yderligere fast færdsel fra antageligt 20 biler.

Grundejerne på Blåbærsvinget fik efterfølgende aktindsigt i sagen hos Næstved Kommune og indbragte på denne baggrund Næstved Kommune's afgørelse om dispensation fra lokalplanen til Planklagenævnet i et forsøg på at stoppe udstykningen og forhindre de trafikale gener som en udstykning vil medføre. Planklagenævnet meddelte den 1. november 2024, at Næstved Kommune havde håndteret sagen og givet dispensation i overensstemmelse med gældende regler, bl.a. med henvisning til at bestyrelserne i GF Slangen og FGF Holmegaard Høj havde givet skriftlige tilsagn om vejret til Loca Invest ApS. Såvel Næstved Kommune som Planklagenævnet forholder sig ikke til hvorvidt bestyrelserne i GF Slangen og FGF Holmegaard Høj havde juridisk mandat fra deres respektive foreninger til afgivelse af vejret, da der er tale om et internt civilretligt forhold i foreningerne. Næstved Kommune og Planklagenævnet lægger således udelukkende vægt på, at der foreligger dokumenter om tilsagn til vejret underskrevet af de tegningsberettigede for de to foreninger i form af bestyrelserne.

De beskrevne forhold i sagen medførte naturligt, at beboerne på Blåbærsvinget stillede spørgsmål ved den daværende bestyrelses håndtering af sagen og søgte indflydelse i GF Slangen via ønske om valg til bestyrelsen. To af beboerne fra Blåbærsvinget, Michael Hofmann og Anette Bidstrup, blev efterfølgende valgt som suppleanter til bestyrelsen i GF Slangen på den ekstraordinære generalforsamling den 21. maj 2024. Den tidligere bestyrelse bestående af Rolandi Kristensen, Kim Johansen og Dorthe Schick blev genvalgt til bestyrelse på samme generalforsamling. I dokumenterne der var fremsendt forud for den ordinære generalforsamling i GF Slangen den 24. april 2025 er der lagt op til en ændring af vedtægterne i Fællesgrundejerforeningen Holmegaard Høj, der bl.a. omfatter en ændring af fordelingstallene på baggrund af en udvidelse på 10 medlemmer i GF Slangen.

Det nuværende grundejerforeningsområde for GF Slangen omfatter i henhold til vedtægternes § 1 og det tilhørende Bilag 1, ikke det nye område der skal udstykkes med 10 parcelhusgrunde. Såfremt de 10 nye parcelhusgrunde skal være medlemmer af GF Slangen må vedtægterne for GF Slangen skulle ændres, hvilket kun kan ske ved en generalforsamlingsbeslutning og en efterfølgende godkendelse af vedtægterne fra Næstved Kommune. Hvorfor vedtægterne for FGF Holmegaard Høj allerede nu skal ændres inden det er besluttet om der skal være yderligere medlemmer af GF Slangen henstår i det uvisse. I formandens beretning for den nyligt afholdte generalforsamling for GF Slangen fremgår det, at bestyrelsen skulle have givet accept til at de 10 nye grunde kan blive en del af GF Slangen. Bestyrelsen har dog ikke mandat til at optage nye medlemmer i GF Slangen uden generalforsamlingens godkendelse.

Det synes uforeneligt, at Rolandi Kristensen både skal varetage interesserne for grundejerne i GF Slangen som bestyrelsesmedlem i GF Slangen og bestyrelsesmedlem i FGF Holmegaard Høj samtidig med at han skal varetage sine egne økonomiske interesser som ejer af udstykningen, da der i nogen tilfælde højst sandsynligt vil være tale om modstridende interesser. Efter vores opfattelse bør Rolandi

Kristensen derfor helt trække sig fra bestyrelsen i GF Slangen og dermed også i FGF Holmegaard Høj, indtil han ikke længere har økonomiske interesser i den nye udstykning (Næstvedvej 40) i forlængelse af Blåbærsvinget. Dette særligt i lyset af forløbet, der er beskrevet ovenfor og den åbenlyst udtrykte bekymring om hans inhabilitet på den seneste generalforsamling den 24. april 2025.

Ovenstående er udtryk for vores opfattelse og forståelse af forløbet omkring sagen med tildeling af vejret til udstykningen af 10 parcelhusgrunde i tilknytning til Blåbærsvinget baseret på oplysninger som vi har modtaget og dokumenter som vi er blevet forelagt.

Afslutningsvis vil vi sige, at vi altid har haft den dybeste respekt og taknemmelighed for det store frivillige arbejde, som vi ved bestyrelsen har udført til gavn for os grundejere i GF Slangen. Det ændrer dog ikke ved, at de forhold som er beskrevet ovenfor er stærkt kritisable og bekymrende.

Vi håber derfor, at I alle vil være med til at sikre, at vores fælles interesser som grundejere i GF Slangen bliver varetaget på betryggende vis af bestyrelsen. Vi opfordrer derfor til at alle som har mulighed for det deltager på kommende generalforsamlinger i GF Slangen og i øvrigt arbejder for, at forholdene omkring en eventuel udvidelse af GF Slangen med yderligere 10 medlemmer bliver så transparente som overhovedet muligt.

Mange påkehilsner fra jeres bekymrede naboer

Diana og Rickard Patel  
Hindbærsvinget 7  
4684 Holmegaard