

Til beboerne i GF Slangen

Den nyvalgte bestyrelse i GF Slangen har netop indkaldt til endnu en ekstraordinær generalforsamling mhp. dels,

- **at få mandat til at klage over vejudlæg ifm. de 10 nye grunde på blåbærsvinget**
- **at arbejde mod at de IKKE skal indgå i vores grundejerforening.**

Dette på trods af at 3 bestyrelser tidligere har godkendt dette. Argumentet for dette er, at man mener, at der er kommet nye oplysninger indhentet ved aktindsigt og det vil blive en fordyrende udgift for grundejerforeningen.

Baseret på den godkendte udstykningstilladelse, fremgår det, at der tidligere har været 22 indsigelser, overvejende fra Blåbærsvinget. Her fremgår også svar og begrundelse fra kommunen, for de indsigelser der er kommet. Efterfølgende har man klaget til planankenævnet med samme resultat. Den tidligere bestyrelse konstaterer derfor blot, at man allerede 2 gange tidligere har klaget på baggrund af fremsendt materiale.

Det giver derfor ikke nogen mening at nuværende bestyrelse skal klage over noget som allerede er godkendt, ligesom Beboerne på blåbærsvinget på et tidligt stadie tilbage i 2021, er blevet inddraget og hørt OG samtlige beboere tilbage i Juni måned 2023, via E-boks, er blevet naboorienteret, med mulighed for at gøre indsigelser.

Da nuværende bestyrelse samtidig ønsker åbenhed, mener vi derfor, at det nu må være rimeligt, at den gamle bestyrelse får mulighed for at give vores fremstilling af forløbet samt konsekvensen ved **ikke** at få de 10 nye grundejere med.

1. Rolandi henvender sig med et skriftlig oplæg den 28 nov. 2021 til bestyrelsen, som bliver efterfulgt af et møde, hvor samtlige beboere blev inviteret, men hvor kun 6 mødte op, herunder bl.a Michael Hoffmann og Jesper Karmark. Det skriftlige oplæg, som Rolandi har sendt til bestyrelsen, er nøjagtig det samme som er sendt ud til vejgruppen på blåbærsvinget.
I oplægget er der beskrevet fordele/ulemper, som han ser det, samt de facto info omkring lokalplan og tinglyste færdselsretter. **Se bilag 1**
I oplægget fremgår ligeledes, at Rolandi erklærer sig inhabil i selve beslutningsprocessen.
2. På baggrund af dette møde, giver bestyrelsen i GF Slangen den 13 dec 2021, UDEN Rolandi, tilsagn til den videre proces, under forudsætning af, at der er tale om max 10, grunde, det skal være parcelhusbyggeri, tvungen medlemskab i GF slangen samt at byggestilen skal være i samme arkitektoniske byggestil som resten af Blåbærsvinget. Fælles GF bakker ligeledes skriftlig op om dette 5 april 2022.
3. I selve udstykningssagen fra 22 april 2022 besvares flere spørgsmål over for kommunen ligesom behørig dokumentation fremsendes. Den bliver godkendt 19 juni 2022. Dette alene er sket som en orientering til bestyrelsen fra Rolandi.
4. Forinden, 3 Maj 2022, behandler GF slangen spørgsmålet fra Jesper Karmark der på vegne af blåbærsvinget, stiller spørgsmål ved den færdselsret, som er tinglyst John Johannsens grund (selv grundstykket de 10 nye parceller). Denne bunder i unøjagtighed mellem 2 landmålinger. Bestyrelsen dokumenterer dette, ved fremsendelse af behørig dokumentation fra tingbogen, hvor det fremgår, at John **Johannesen og kommende ejere** har færdselsret til grunden via stamvejen og blåbærsvinget. Daværende bestyrelse, formoder at Jesper Karmark, har givet denne information videre til resten af blåbærsvinget. **Se Bilag 2 og 3**

5. Af mail korrespondensen **bilag 2** fremgår det ligeledes at blåbærsvinget er enige i afholdte møde og betragtningen og anerkender Rolandis køb af grundstykket som værende den bedste løsning.
6. Herefter er der en lang proces med kommunen omkring selve udmatrikuleringen af de 10 grunde, hvor man kan nævne vejafdeling, afdelingen for skrald, belysningsafdeling, planafdeling og juridisk afdeling. Dette er alene en proces mellem Rolandi som ejer af grunden og kommunen og ikke grundejerforeningen.
7. Til generalforsamlingen i foråret 2023, havde Rolandi forberedt en fremlæggelse af den foreløbige udstykningsrids, som forinden var blevet forevist de 2 bestyrelser til orientering. Han ønskede at uddybe de tanker der var arbejdet med, underbygget med alternative tanker og muligheder, samt de ting som kommunen ikke kunne acceptere. Oplægget er i fuld overensstemmelse med de krav som de 2 bestyrelser har givet accept på.
Desværre mødte der, kun 7 op og ingen fra blåbærsvinget, hvorfor det ikke gav mening med en fremlæggelse.
8. Det færdige udstykningsrids og ansøgningstilladelse bliver herefter fremsendt til kommunen, som sender den i naboorientering og efterfølgende giver dispensationstilladelse.
9. På trods af kommunens tilladelse vælger blåbærsvinget at sende sagen til Planankenævnet, hvor man i november 2024 får afslag på samtlige klagepunkter.
10. På generalforsamlingen i 2025 og efterfølgende via mail stiller Fam. Patel fra Hindbærsvinget spørgsmål ved både tinglyst færdselsret samt Rolandis habilitet på trods af dette **ER** dokumenteret over for Blåbærsvinget og kommunen, ligesom det blev debatteret kraftigt på sidste års generalforsamling i 2024.

Bemærk i øvrigt,

- at kommunen har modtaget kopi af bestyrelsesoplæg og habilitetserklæring, Skriftlig dok. Vedr. vejret samt svar på vejret til Blåbærsvinget.
- at der på jordstykket hele tiden har været tinglyst færdselsret for nuværende og kommende ejere.
- at der i vedtægternes § 2 står "at foreningen er pligtig til at tåle arealændringer i bilag 1, som måtte være en konsekvens af kommende udstykningssager, som skal godkendes af kommunen.

Det er netop derfor, tilbage i 2021, at Rolandi deler sin bekymring med bestyrelsen og beboerne på Blåbærsvinget, for hvad der kan ske med jordstykket.

Der lå en absolut latent mulighed for, at der kunne søges om mulighed for endnu flere rækkehuse, dobbelthuse, lejeboliger eller op til dobbelt så mange grunde som de nuværende 10. Ligeledes ville man kunne risikere endnu en grundejerforening, som ingen interesse har i vores - ej heller økonomisk.

Det er også derfor at bestyrelserne underskriver vejretterne som anerkender den allerede tinglyste færdselsret, men samtidig får indført betingelser for dette, herunder betaling til grundejerforeningen. Var dette **ikke** sket ville vi over de næste eksempelvis 10 år gå glip af indtægter på 350.000 kr. Det er det vores nuværende bestyrelse, uvist at hvilken årsag, nu ønsker at arbejde imod.

I forhold til det økonomiske argument fra nuværende bestyrelse om, at det skulle være en **fordyrende** udgift at optage 10 grundejere, fremgår der ingen hverken beregning eller dokumentation for dette. Vi kan som den gamle bestyrelse oplyse, at dette heller ikke er tilfældet og Rolandi som ejer grunden, afviser på det kraftigste dette. Rolandi oplyser, at der er ikke en eneste udgift som GF slangen skal hæfte for, idet det påhviler ejeren af grundstykket fuldstændig som dengang vores 2 søsterforeninger kom til. Vand, kloak og belysning forventes at overgå til kommunen og er grundejerforeningen uvedkommende.

Vi har hermed beskrevet, forklaret og dokumenteret alt omkring udstykningen og anbefaler at man,

- 1. Forkaster bestyrelsen forslag om mandat til klage og modarbejdelse af de 10 nye grundejere**
- 2. Anmoder samtidig om at bestyrelsen proaktivt arbejder for optagelse af de nye grundejere.**

Vælger man at følge bestyrelsens beslutning, så vil I som grundejere gå glip af en fremtidig indtægt, der stort set svarer til vedligeholdelses omkostningen på vores veje, dvs. over en 20 årige periode svarer det til 700.000 kr.

Vi håber med denne skrivelse, at det giver et mere nuanceret billede. Vi har tidligere forsøgt en åben dialog og stillet os til rådighed med en uddybende forklaring. Denne står stadig ved magt.

Som dokumentation er vedlagt

- Rolandi oplæg til bestyrelsen og hvoraf det fremgår at han erklærer sig inhabil.
- Mail korrespondance med Blåbærsvinget.
- Tinglyst færdselsret fra tingbogen.

13 september 2025

Den tidligere bestyrelse Rolandi Kristensen, Kim Johansen, Dorte Schick

(ovenstående forslag fra GF slangens bestyrelse er forelagt bestyrelserne i GF kuberne og GF Cirkelbakken. Begge bestyrelser er stærkt forundret over, at man ønsker at arbejde mod tidligere beslutning og at de nu også indirekte står til at miste en indtægt til Fælles GF)