

**Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.  
Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 21. juni 2021.**

For bestyrelsen har det været først en kort valgperiode og derefter en forlænget periode på grund af den nødvendige udsættelse af denne generalforsamling. For medlemmerne var det sidste år uden hverken oprydningsdag eller Skt. Hans arrangement.

Vi er dog nu så langt inde i det nuværende år, at der er afholdt oprydningsdag den 10.4.2021. Her en tak for det store fremmøde og aktive deltagelse.

Skt. Hans arrangementet i år er planlagt og kan nu "kun" aflyses på grund af vejret. Enten for vådt eller for tørt.

Der har i perioden været afholdt i alt 9 bestyrelsesmøder.

Bestyrelsens opgave er at sikre foreningens medlemmers fælles interesser. Det gør vi aktivt ud fra vedtægterne samt de gældende regler og beslutninger – og i øvrigt må vi ikke udvise passivitet.

Her indgår som en væsentlig del, den deklaration for hele vores område, som oprindeligt stammer fra 1966, hvor en fremsynet grosserer startede udviklingen af området.

Det betyder også, at bestyrelsen både skal være opmærksom på at udvikle indenfor rammerne og samtidig sikre at aktiviteterne også sker i et samspil med de offentlige myndigheder – her primært Sorø Kommune samt vores nabo Stiftelsen Sorø Akademi.

### **1. Bestyrelsens arbejde og aktiviteter i perioden siden den sidste generalforsamling.**

#### Udvikle:

Arbejdet med de 2 projekter som tidligere besluttet:

- Opfølgning på broprojektet.  
Bestyrelsen har ved et møde fået en opdatering fra arbejdsgruppen, der desværre i den seneste periode kun har bestået af en person.  
Det er derfor aftalt og besluttet, at bestyrelsen i den kommende periode vil deltage aktivt i det videre arbejde.  
Projektet er i udkast fremsendt til Sorø Kommune; men der er en række uafklarede spørgsmål og vi må forvente at sagen også skal politisk behandles i kommunens Teknik- og Miljøudvalg.  
Der skal også indhentes en godkendelse fra Naturstyrelsen, hvortil vi netop har sendt en ansøgning – uanset vi ikke på nuværende tidspunkt har en afklaring med Sorø Kommune.  
Den korte version bliver, at broen ikke kommer i 2021.  
Vi er opmærksomme på, at der er brugt mange frivillige timer og alligevel er der ikke opnået et resultat. I fremtidige projekter må vi være mere præcise på tidsplanerne og samtidigt også være bedre til at få afstemt opgaven, følge op og støtte arbejdsgruppen.
- På sidste generalforsamling blev der nedsat en arbejdsgruppe for et oplæg til et eventuelt anderledes og grønnere fællesområde.  
Arbejdsgruppen har præsenteret 3 forslag og bestyrelsen besluttede at indstille et af forslagene til godkendelse på generalforsamlingen. På grund af udsættelsen af generalforsamlingen, har bestyrelsen besluttet at lave en lille forsøgsmark på ca. 500 m<sup>2</sup>, således at vi alle har mulighed for at se et resultat, inden næste generalforsamling. Samtidig har arbejdsgruppen accepteret at

**Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.  
Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 21. juni 2021.**

forlænge arbejdet med 1 år, således at vi til næste generalforsamling kan fremlægge et opdateret forslag.

Etableringen har kostet 5.100 kr. + moms.

På sidste generalforsamling var der en debat om information og kommunikation mellem bestyrelsen og medlemmerne.

Bestyrelsen vil fortsat anvende hjemmesiden og facebook. Og reducere det trykte og omdelte materiale mest muligt.

Uanset dette, besluttede vi at omdele et Nytårsbrev som en aktuell opdatering.

Der er indgået en ny 5 årig kontrakt om græsslåning på fællesarealet. De forventede tidspunkter kan nu ses på hjemmesiden. Vi vil tilstræbe at holde den ajourført igennem vækstsæsonen; men der kan komme ændringer på grund af vejret.

Vi har fået afklaret vintervedligeholdelse på sti og trappe til Ringstedvej, således at Sorø Kommune nu også som tidligere aftalt, har dette med i planerne for kommunens vintertjeneste.

Bestyrelsen har lavet en "årets gang i grundejerforeningen", der kort beskriver de enkelte måneders aktiviteter. Opdateret version er også tilgængelig på hjemmesiden.

Vi har udarbejdet et opdateret notat, der beskriver både vedligeholdelse af fællesarealer samt de deklaraionsbestemte glimer. Bestyrelsen må konstatere, at bestemmelserne for vedligehold i glimer og udenfor glimer, af flere forskellige årsager ikke konsekvent har været overholdt. Det er ikke blot i forbindelse med oprydningsdagen; men også sket på andres initiativer.

Dette notat er også på hjemmesiden. Og senere i dag bliver det fremlagt til generalforsamlingens godkendelse.

I forbindelse med oprydningsdagen i 2021 blev grænserne for de forskellige områder tydeligere afmærket og reglerne blev præciseret. Afmærkningen blev på nogle områder arealmæssigt tilpasset den aktuelle tilstand.

Det er tydeligt, at der er forskellige interesser og ønsker; men med den valgte strategi har vi nu et udgangspunkt for at drøfte eventuelle tilpasninger. Og det skal fortsat ske indenfor rammerne af deklaraionen og i samarbejde med Stiftelsen.

Bestyrelsen er også opmærksom på, at de tidligere indgreb i specielt de bevoksede områder med bl.a. opstamning, der desværre – men forventeligt - også giver nye udfordringer med fremspiring af en underskov. Vi må her følge udviklingen i det kommende år.

I glimerne ser vi meget forskellige resultater af den årlige vedligehold og i bestyrelsen vil vi overveje alternative løsninger der kan give et mere ensartet resultat. Det kan betyde, at vi til de større områder vil vælge en maskinel løsning hvert andet eller tredje år. På de øvrige områder, vil der fortsat være behov for den årlige arbejdsdag.

**Sikre:**

Der er tidligere brugt megen tid og ekstra udgifter på sager omkring opførelse af en mur og en terrasseudvidelse på T34.

**Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.  
Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 21. juni 2021.**

Sorø Kommune har ved påbud fra den 11.2.2020, pålagt ejer at fjerne mur og udvidelse af terrasse. Dette er af T34 efterfølgende indbragt for Planklagenævnet den 12.3.2020. Ifølge Sorø Kommune, er der fortsat ikke fremkommet afgørelse.

Grundejerforeningen kan på nuværende tidspunkt ikke gøre yderligere end at afvente sagens udvikling.

Vi må i øvrigt konstatere, at der fortsat kan være manglende kendskab til deklARATIONEN – uanset den seneste opdatering og det udarbejdede ”forståelsespapir” fra Sorø Kommune. Specielt i forbindelse med byggesager er det vigtigt, at projektet bliver vurderet i forhold til de gældende regler – og inden der sendes ansøgning til Sorø Kommune.

Hvad kan bestyrelsen gøre?

- Når ejendomsmæglere anmoder om oplysninger til et kommende salg, skal vi mere præcist gøre opmærksom på den tinglyste deklARATION og de tilhørende dokumenter, der kan findes på Grundejerforeningens hjemmeside.
- Ved nye medlemmer, hvor vi sammen med en velkomsthilsen, også gør opmærksom på bestemmelserne.
- For nuværende medlemmer kan vi kun opfordre til, at vi alle respekterer de regler og principper der gælder for området. Både deklARATIONEN og forståelsespapiret findes på hjemmesiden.

Samtidig har vi et par andre områder, hvor vi i Grundejerforeningen har behov for ”lidt opdateringer”.

- Det er forpligtelserne, vi som grundejer har for holde beskæring af buske og hække helt ind til eget skel mod de offentlige arealer.
- Det er vedligehold af fortove, herunder også for is og sne.
- Derudover er der også reglerne for parkering, herunder hvor der generelt hverken helt eller delvist må parkeres på fortovene.

Alle tre områder er reguleret af Sorø Kommune og vi skal opfordre til, at vi i Grundejerforeningens område også følger reglerne. For nogle betyder det ændrede vaner og/eller lidt ekstra arbejde, der skulle have været gjort.

På hjemmesiden er tilføjet de aktuelle henvisninger.

Både i vinter og i foråret har der i flere områder været tidspunkter med røg- og lugtgener fra brændeovne. Vi skal derfor opfordre til at huske både reglerne for og de gode råd til anvendelse af brændeovne.

Og en lille aktuel opfølgning på godt naboskab. Det er nu sæson for aktiviteter i haven. Her skal vi huske at vise hensyn overfor naboerne, på de tidspunkter hvor der bruges motoriserede haveredskaber.

## **2. Det kommende arbejde i bestyrelsen.**

Ud over de tidligere omtalte løbende sager, samt områder som er bestemt i vedtægterne og som generalforsamlingen i øvrigt beslutter, har vi foreløbigt følgende opgaver til det kommende års arbejde i bestyrelsen:

Varmeforsyningen i Grundejerforeningens område.

Der er i Folketinget drøftelser omkring en omlægning af afgifter og udfasning af naturgas.

**Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.  
Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 21. juni 2021.**

I Grundejerforeningen er der ifølge BBR, 72 ud af 96 ejendomme der er tilsluttet gasnettet.

97 parceller					Supplerende			
heraf 1 ubebygget	I alt	Gas	Olie	El	Varmepumpe	Brændeovn	Solceller	Pejs
Samlet resultat	96	72	5	15	4	11	1	8
	%	75,0	5,2	15,6				

Hertil kommer samtidig at andelen af dansk produceret biogas der tilføres direkte til gasnettet, forventes at stige til 30% i 2023 og med et potentiale til 100% i 2030. Det er usikkert hvordan denne stigende grønne del af gasforsyningen, vil indgå i de politiske forhandlinger og beslutningsprocesser.

Det er derfor relevant for bestyrelsen at søge oplysninger og indsigt, så vi i god tid kan skabe et overblik på mulighederne for fortsat at anvende gasforsyningen – og sammenligne andre kollektive forsyningsmuligheder.

Samtidig ønsker vi at undgå mulige kortsigtede løsninger, som f.eks. individuelle varmepumper, der alt andet lige, vil give en permanent øget baggrundsstøj i hele området.

Bestyrelsen vil ligeledes holde kontakt til såvel Fjernvarmeforsyningen, Gasudbyderne samt Sorø Kommune, for både at følge og følge op på situationen og mulighederne.

#### Forståelsespapiret med Sorø Kommune.

Vi fik i foråret kendskab til en aktuel byggesag, hvor Sorø Kommune har givet byggetilladelse med dispensation til Søbeskyttelseslinjen samt en forøget byggehøjde. Efterfølgende gjorde vi Byggemyndigheden opmærksom på, at vi mener at sagen skulle være behandlet efter forståelsespapiret, herunder blandt andet information til Foreningen samt en eventuel nabohøring. Bygningsmyndigheden har afvist vores indsigelse og meddelt at der i sagsbehandlingen har indgået ”opfattelse”, ”tolkning” og ”vurderet” af byggesagen i forhold til deklARATIONEN.

I forståelsespapiret er nævnt, at der kan gives lempelser, såfremt ”at disse lempelser ikke er til gene for de omboende og lempelserne er forenelige med den karakter, som deklARATIONEN tilsigter at give kvarteret (ensartet præg) ”.

Det skal dog understreges, at det fortsat er ansøgeren der er ansvarlig for at en ombygning og/eller et projekt overholder bestemmelserne.

I bestyrelsen er vi opmærksomme på at følge behovet for løbende at få tilpasset bestemmelserne herunder også til aktuelt materialevalg samt byggeskik med hensyn til både energioptimering og bæredygtighed.

Bestyrelsen har derfor anmodet om møde med Sorø Kommune, for en fornyet drøftelse af indholdet og tolkningerne, der har til formål at få medtaget flere konkrete områder/sager der sendes til Foreningen og nabohøring.

### **3. Afslutning**

Denne beretning vil efter generalforsamlingen blive lagt på hjemmesiden.

Fra Bestyrelsen vil vi gerne takke for Jeres opbakning i årets løb.