

**Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.
Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 6. marts 2023.**

Der har i perioden været afholdt i alt 5 bestyrelsesmøder. 1 møde med Sorø Kommune samt 5 møder med samarbejdspartnere og leverandører. Derudover et medlemsmøde med Sorø Fjernvarme.

Foreningen har i perioden fået 3 nye medlemmer, som vi gerne vil ønske velkommen.

Vi skal gentage fra sidste års beretning, at det er Bestyrelsens opgave at sikre medlemmernes fælles interesser. Det gør vi aktivt ud fra vedtægterne og deklARATIONEN samt de gældende regler og beslutninger – og i øvrigt må vi ikke udvise passivitet.

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.

Vi skal også rumme de mange forskellige opfattelser og meninger hos medlemmerne – og at ikke alle har lyst til eller interesse i nogle af områderne, der er bestemt af foreningens vedtægter.

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

- Vi har forfulgt mulighederne for fjernvarme i vores område og det resulterede i et godt besøgt informationsmøde med Sorø Fjernvarme.
- Det er fortsat vigtigt at understrege, at Foreningen ingen bemyndigelser har i beslutningen om varmeforsyning i området; men det er i vores interesse at sikre hele området fremstår med et ensartet præg og med en bebyggelse af høj kvalitet.
- Aktuel status er at alle i vores område ser ud til at få muligheden for blive tilsluttet. Der kan dog fortsat være lidt usikkerhed om enkelte ejendomme; men det kan følges ved at tilmelde sig nyhedsbrevet fra Affald Plus. Der nu en udsat frist for tilmelding til den 1. april og der er en opdateret beregningsmodel med de aktuelle priser på energi.
- I 2022 har vi sået yderligere områder med blomster i det grønne areal. Vi overvejer en supplerende såning i foråret på arealet ved T20/22. Til generalforsamlingen 2024 vil vi fremlægge en samlet vurdering af resultatet.
- Bestyrelsen fik sidste år mandat til at indhente forslag til en vedligeholdelsesplan for arealerne med træer og buske. Dette resulterede i et samarbejde med 2 landskabsarkitektstuderende og dette resultat fremlægges senere som et punkt på dagsorden, og med et efterfølgende punkt for bestyrelsens indstilling til det videre arbejde.
- På oprydningsdagen var der stor tilslutning og vi vil gerne sige tak for de mange frivillige timer. I år bliver det lørdag den 1. april kl. 9.00. Mødested er ved bænken på udsigtsskilen mellem T24 og T26.
- 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 samme vil gælde for 2023 – selvom vi må konstatere at nogle af afmærkningerne er forsvundet
- Samtidig er det gentaget, at der på oprydningsdagen må beskæres genvækst på Stiftelsens område; men der må ikke fjernes andet materiale som f.eks. siv, stubbe, nedfaldne grene mv.
- Sankt Hans arrangementet var med stor tilslutning og vi er glade for at kunne fastholde denne tradition. I år bliver det på samme måde, hvor vi dagen før – eller på dagen - vil arrangere bålet ved at hente grene fra de udgåede træer på fællesområdet.
- På sidste års generalforsamling blev der fremsat et forslag om et udvidet arrangement til Skt. Hans. Vi vil derfor fremlægge dette som et punkt, hvor vi foreslår nedsat et udvalg der indenfor en økonomisk ramme vil arbejde for og gennemføre dette.
- På hjemmesiden er nu en opdateret folder med velkomst og information til nye medlemmer.

**Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.
Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 6. marts 2023.**

2. De praktiske opgaver.

I foråret blev bevoksningen i glimerne vedligeholdt med maskine og der udestår til i år kun at beskære eventuelle gevækster som maskinen ikke kunne klare.

Efter nummer 2 nedgravning af fiber har vi fulgt op hos Sorø Kommune om fortovsfliser med niveauforskelle og knækkede fliser i Foreningens område. Det skulle nu være klaret; men der er fortsat andre områder med knækkede fliser, som vi tidligere har gjort opmærksom på.

For ikke at forværre situationen skal vi selv huske, at al gæsteparkering også i vores område skal ske på vejen og ikke hverken helt eller delvis på de flisebelagte områder.

Efter en debat med Sorø Kommune omkring placering af samlebokse til fibernettet, er vi kommet til en fælles forståelse for at disse ikke placeres udfor udsigtskilerne.

Vi skal sige tak til Sorø Kommune for udskiftningen af de tre bænke ved og i vores område. De 2 er ved stien omkring Tuelsø og 1 på fællesarealet ved T24/T26.

Slåningen af det grønne areal har været vanskelig i 2022, da der på grund af først tørke og senere meget nedbør, har været forskelligt behov for slåning. Resultatet blev et færre antal slåninger og efterfølgende er det lykkedes kassereren at få et afslag i prisen. Vi har bedt entreprenøren om en bedre opfølgning i 2023 på behovet og mulighederne for at køre.

3. Byggesager.

Sagen om en terrasseudvidelse på T34, hvor Sorø Kommune tidligere har givet påbud om lovliggørelse, er nu af Sorø Kommune frafaldet. Sorø Kommune fastholder påbud om fjernelse af muren.

Vi kan i Grundejerforeningen ikke gøre yderligere, da vi ikke er part i sagsbehandlingen.

4. Sorø Kommune og deklARATIONEN.

Som også nævnt sidste år, er vi fortsat ikke enige med Sorø Kommune i hverken håndteringen eller beslutningsprocessen på de seneste byggesager, da vi mener de ikke er i overensstemmelse med "forståelsespapiret". I et forsøg på at opnå en positiv dialog har vi bedt om og haft et møde med Sorø Kommune for en drøftelse og samtidig en mulig opdatering af forståelsespapiret.

Vi havde bl.a. følgende punkter:

- Carporte og garager
- Byggehøjder
- Varmepumper
- Valg af materialer og farver
- Byggeskik med hensyn til både energioptimering og bæredygtighed
- Procedurer, information og høring i forbindelse med byggesager

Umiddelbart inden mødet anmodede vi om også at drøfte en væsentlig forøget byggehøjde på T18 i forbindelse med genopførelse efter brand. Denne anmodning blev ikke besvaret, men vi modtog efterfølgende en kopi af byggetilladelsen – inden mødet

Den korte konklusion fra mødet er, at vi ikke bliver informeret eller inddraget ved ansøgninger om byggetilladelser – og at Sorø Kommune udelukkende vurderer i henhold til gældende lovgivning. Og uden hensyntagen til deklARATIONEN og som det er formuleret: "der håndhæves kun såfremt der hjemmel til det".

**Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.
Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 6. marts 2023.**

Vi har påpeget, at der ved tidligere byggesager har været meget forskellig sagsbehandling med bl.a. høring til både naboer og Foreningen; men dette ændrede ikke på holdningen eller svarene fra forvaltningen.

Det er en uholdbar og utilfredsstillende situation, og som sætter bestyrelsen i en vanskelig position.

For at opfylde intentionerne med og i deklARATIONEN kræver det nu mere en individuel forståelse og overholdelse fra hvert enkelt medlem i kommende byggesager. Foreningen er påtaleberettiget; men det kræver at der ved hver byggesag samtidig, eller tidligere i forløbet, også rettes henvendelse til foreningen.

Det betyder i praksis, at vi som medlemmer selv har en aktiv forpligtelse til at følge deklARATIONENS bestemmelser – uanset hvad der kan opnås af kommunale godkendelser.

I Bestyrelsen må vi nu overveje hvordan dette nemmest og rent praktisk kan gennemføres.

Vi finder det fortsat vigtigt at undgå individuelle bygningsløsninger der ikke fremmer eller sikrer formålet, "at hele området fremstår med et ensartet præg og med en bebyggelse af høj kvalitet."

Om 10 eller 20 år er det resultatet af det vi gør nu, der vil blive vurderet. Og med de til den tid besluttede, gældende og/eller ønskede forudsætninger.

Bemærk at det er resultatet der vurderes – ikke de oprindelige argumenter bag eller holdninger til beslutningerne. Det gælder også de kommende ejere af vores ejendomme.

5. Området i øvrigt.

Vi har modtaget henvendelser om:

- Uhensigtsmæssige parkeringer. Her gælder det fortsat, at der skal parkeres på egen grund.
- Løse hunde. Både på Foreningens og på Stiftelsens areal skal hunde være i snor. Vi må opfordre alle til at overholde dette og vil drøfte mulighederne for en eventuel tydeligere skiltning.
- Og vi henstiller også, at efterladenskaber fra hundene altid samles op i en pose, der eventuelt kan afleveres i de opstillede affaldsspande. (Som et medlem af bestyrelsen frivilligt tømmer.)
- Ridning på fællesarealet. Der er flere tilfælde af hest og rytter på området, og det er ikke en del af anvendelsen af området.
- Stien rundt om Tuelsø. På sidste års generalforsamling blev der rejst et spørgsmål omkring vedligeholdelse. Vi lovede at finde svaret. Stiftelsen Sorø Akademi henviser til Sorø Kommune. Ved at anmelde manglende vedligehold af stien hos Sorø Kommune, har vi efterfølgende fået bekræftelse på at det er optaget på listen.
- Og haveaffald, sten mv. må ikke "afleveres" på fællesarealet.

6. Afslutning

Bestyrelsen vil vi gerne takke for opbakningen i årets løb.

Denne beretning vil efter generalforsamlingen blive lagt på hjemmesiden.