

**Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.
Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 4. marts 2023.**

Der har i perioden været afholdt i alt 6 bestyrelsesmøder. 3 møder med samarbejdspartnere og leverandører. Derudover et informationsmøde om genopretning af de bevoksede arealer.

Foreningen har i perioden fået 4 nye medlemmer, som vi gerne vil ønske velkommen.

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

- På oprydningsdagen var der stor tilslutning og vi vil gerne sige tak for de mange frivillige timer.
- I år bliver det lørdag den 20. april kl. 9.00. Mødested er ved bænken på udsigtskilen mellem T24 og T26.
- På oprydningsdagen beskæres genvækst i glimerne på Foreningens område.
- På Stiftelsens område beskæres ligeledes genvækst i glimerne; men der må ikke fjernes andet materiale som f.eks. siv, stubbe, nedfaldne grene mv.
- Sankt Hans arrangementet måtte vi desværre aflyse i 2023.
- Vi vil gerne fastholde denne tradition og 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.
- Hvis der er fældet og tyndet i området, vil vi sikre der også er "lidt til bålet".
- Samtidig prøver vi igen med det lille udvalg fra sidste år, der havde opgaven med at se på mulighederne for at udvide arrangementet.
- I 2023 har vi set resultatet af områderne med blomster i det grønne areal. Det opfylder fortsat bestyrelsens forventninger og vi vil derfor ikke ændre i 2024. Dog under forudsætning af tilstrækkelig fremspiring.
- Slåningen af det grønne areal har også været vanskelig i 2023. På grund af det skiftende vejr mellem tørke og meget nedbør, har der været forskelligt behov for slåning. Resultatet blev et færre antal slåninger og efterfølgende er dog det lykkedes kassereren at få et afslag i prisen.
- I forbindelse med etableringen af fjernvarmesystemet, har vi løbende været "budbringer" til og fra Varmeværket med afklaring af en række spørgsmål.
- Der er fortsat mange knækkede og løse fortovsfliser, og i februar 2024 har vi sendt en opdateret oversigt til Sorø Kommune. Vi har dog endnu ikke et svar; men vil følge op på sagen.
- Det skal også gentages, at der ikke må parkeres på fortovet – hverken helt eller delvist.

2. Genopretning af de bevoksede arealer.

På det afholdte informationsmøde blev oplægget gennemgået og med tilhørende overslag på investeringen.

Bestyrelsens indstilling fremgår af pkt. 4. på dagens dagsorden.

Investeringen kan dækkes af foreningens kassebeholdning.

3. Sorø Kommune og deklarationen.

Sorø Kommune kontaktede os i foråret 2023 med et udkast til et brev, hvor der nærmere blev gennemgået betydningen af deklarationen og lovgivningen.

Resultatet blev udsendt til alle medlemmer i juni 2023.

Her præciseres, at ejeren af ejendommen skal overholde de tinglyste deklarationer/servitutter. Samt at høre eventuelle påtaleberettigede, hvis man ønsker af afvige fra deklarationen/servitutten.

**Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.
Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 4. marts 2023.**

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

Allerede når der er ideer til byggeprojekter, vil vi fortsat opfordre til at kontakte bestyrelsen på et tidligt tidspunkt.

4. Kommende grundskyld for fællesarealer i Grundejerforeninger.

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger har Vurderingsstyrelsen meddelt, at "ejendomme ejet af grundejerforeninger, der består af fællesarealer og vej, der ifølge lokalplan ikke må bebygges, vil i forbindelse med vurderingen blive kategoriseret en ubebygget erhvervsgrund, jf. ejendomsvurderingslovens §3, stk. 1, nr. 4."

Ifølge et notat fra revisionsfirmaet BDO, vil beregningen ske med 8,1 o/oo af de 80 o/o af grundskylden pr. m² i området og derefter reduceret til 10 o/o.

Hverken det konkrete beregningsgrundlag eller den endelige beregning er os bekendt.

Vi har dog lavet vores egen "ikke faglige" beregning – og derfor bestemt ikke nødvendigvis korrekt.

Den samlede grundværdi for de ejendomme der grænser til fællesarealet, er på 40,725 mio. kr. for i alt 20.825 m². Det giver en gennemsnitlig vurdering på 1.956 kr./m².

Det giver en beregnet grundskyld på 1,27 kr./m² og med de i alt 38.667 m², bliver det en samlet ejendomsskat på 48.999 kr./år til grundejerforeningen.

Og med 97 medlemmer, giver det 505 kr./år/ejendom i foreningens område.

Denne indfases dog over 21 år. Det betyder at der i 2025 skal betales ca. 24 kr./ejendom og stigende til 505 kr./ejendom i 2045.

Vi må forvente, at der til næste års generalforsamling er skabt mere klarhed med en konkret vurdering og beregning af grundskylden.

5. Afslutning.

Bestyrelsen vil vi gerne takke for opbakningen i årets løb.

Denne beretning vil efter generalforsamlingen blive lagt på hjemmesiden.