

**Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.
Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 17. marts 2025.**

Der har i perioden været afholdt i alt 5 bestyrelsesmøder samt løbende e-mails kommunikationer.

Herudover har der været møder og løbende opfølgninger med Skovdyrkerne og entreprenører i forbindelse med projekt genopretning.

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

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 12. 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.
- Vi skal i år have fjernet den ødelagte bæk og bord i den gamle grusgrav.
- De to skraldestativer ved stien langs med søen skal vi også have fjernet. Tidligere var det Jørgen Hansen, der tømte dem 2-4 gange pr. år. Hverken Sorø Kommune eller Stiftelsen vil overtage tømningen.
- Sankt Hans arrangementet var med stor tilslutning. En stor tak til det lille aktive udvalg, som også har lovet at planlægge det i 2025; men under forudsætning af en eller to hjælpere.
- Igen indsamler vi på dagen eller dagen før de nødvendige grene fra de beplantede områder til bålet, der skal være brændt ud næste dag.
- Bestyrelsen fastholder placeringen af de nuværende områder med blomster i det grønne areal. Det har også stået pænt i 2024; men trænger alligevel til en opdatering. Der er nu kommet for meget græs, og der er ikke tilstrækkeligt med flerårige blomster.
- Vi har søgt Sorø Kommune om tilskud fra Naturpuljen 2025 og har netop fået tilsagn om 29.400 kr.
- Her i foråret vil vi genså de 5 områder og samtidig bruge nogle af de nye og bedre frøblandinger, der er kommet på markedet. Entreprenøren har i weekenden allerede lavet den første forberedelse med fræsning af områderne. Der kommer 1- 2 fræsninger mere inden såning i maj.
- I budget afsætter vi dog 30.000 kr., så der er plads til at købe lidt frø til eventuelle eftersåninger
- Slåningen af det grønne areal har også været vanskeligt i 2024. På grund af det skiftende vejr mellem tørke og meget nedbør har der været forskelligt behov for slåning. Den sidste slåning lykkedes godt og samtidig blev områderne med blomster også slået.
- Vi har igen fulgt op på det snart faste punkt med løse og knækkede fliser. Der har været en gennemgang umiddelbart efter at der blev udlagt asfalt slidlag til afslutning på gravearbejdet med varmeledninger. Entreprenøren har herefter lavet række udbedringer, som de mener, de er ansvarlige for.
- Entreprenøren fra den seneste fiber nedgravning har efterfølgende også lavet nogle udbedringer.
- Der er fortsat knækkede og løse fortovsfliser, som vi nu næppe kan henføre til arbejdet med hverken fiberkabler eller fjernvarme. Sorø Kommune oplyser, at der pt. ikke er tilstrækkeligt budget til at udføre denne vedligehold.
- Vi kan dog også selv gøre lidt. Det gælder uændret, at der ikke må parkeres på fortovet – hverken helt eller delvist. Husk det gælder også biler fra både håndværkere og gæster.
- Hjemmesiden har i forbindelse med flytning til one.com også fået en opdatering. Vi modtager gerne forslag til den videre udvikling.

2. Genopretning af de bevoksede arealer.

Vi har på FB i 2024 løbende informeret om projektet med genopretning.

Her er et sammendrag af arbejderne, der strakte sig over en lang periode i 2024:

- Der blev meget mere flis end forventet. Det skyldes primært, at der blev fældet alle de store træer i den nordlige del af området. Flere af træerne var mindst 80 år gamle, men desværre hårdt ramt svamp. Selvom entreprenøren forsøgte at lave en sortering blandt de store stammer, lykkedes det ikke at få en kvalitet og en mængde, der kunne afsættes som brugstræ til savværk.
- For at sælge flis skal der ske en certificering. Her indgår udover kravet om genplantning, at der skal efterlades materiale, der kan opfylde kravene til biodiversitet og beskyttelse af skovens økosystem. Derfor fremstår områderne meget forskelligt. Samtidig var der områder, hvor vi ikke kunne knuse grene og stubbe pga. store sten.
- Vores aftale med Sorø Fjernvarme var baseret på markedsprisen – og den blev lidt bedre end forventet. Det blev også til en lille notits i den lokale avis.
- Efter fradrag af de større udgifter til fældning, flisning og kørsel blev der samlet en større nettoindtægt på ca. 30.000 kr.
- Vi valgte derfor at opdatere planen på to vigtige punkter:
 - Antal træer blev øget fra 1.200 til 1.600. Dels blev der fældet flere store træer end forventet, og dels blev der flere lysninger i et par af de andre områder. Selvom vi havde planlagt kappeplantninger med ekstra træer i samme plantehul, rakte det ikke til det øgede behov.
 - Opsætning af hegn for helt at undgå vildtskader og til erstatning af den dårligere løsning med kappeplantning. Hegning er ubetinget den rigtige løsning og giver de bedste og mest ensartede planter til de fremtidige udtyndinger, så det ikke bliver et valg mellem de mindst beskadigede. Derudover får vi en grogaranti med mindst 90% efter det første år.
- Samtidig benyttede vi lejligheden til at lave et stendige ved den gamle grusgrav. Med en dygtig maskinfører lykkedes det med de sten, der lå spredt lidt inde i beplantningen og var forsvundet i brombær. Det blev en bonus til projektet, som vi glæder os over. Det giver et ekstra levested til insekter, humlebier og smådyr der bor i stengærder.
- Som en del af det godkendte projekt er der indgået en aftale med Skovdyrkerne om kommende 3 års vedligehold af de nyplantede træer.
- I grusgraven er der fortsat en åbning, hvor der er efterladt nogle store træstammer til fri leg.
- Samlet blev omkostningerne til hele projektet på 66.420 kr., hvilket er 4.330 kr. mindre end det godkendte budget på 70.750 kr.
Heri indgår tilskuddet fra Hedeselskabet på 25.000 kr., som også er modtaget.
- Vi har besluttet at søge en midlertidig momsregistrering. Og hvis det lykkes, kan der komme en ekstraordinær indtægt på 18.-20.000 kr. i 2025. Dette beløb forventer vi at afsætte til en pulje til vedligeholdelse de kommende 5 år. Det er ikke et mål at bruge beløbet; men vej- og vækstbetingelser kan udløse et større behov og det er vigtigt med professionel hjælp for at give planterne de bedste startbetingelser. Vi ved først i løbet af maj måned, om det lykkes at få moms retur; men vi har medtaget et anslået beløb i budget 2025. Det endelige beløb og anvendelse vil indgå i budget 2026.

3. Sorø Kommune og deklarationen.

Sidste år omtalte vi brevet fra Sorø Kommune, hvor der nærmere blev gennemgået betydningen af deklarationen og lovgivningen.

**Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.
Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 17. marts 2025.**

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

På sidste generalforsamling opfordrede vi derfor til at kontakte bestyrelsen på et tidligt tidspunkt og straks der er ideer til byggeprojekter eller andet.

Det er positivt at bestyrelsen i årets løb har modtaget to henvendelser. Det ene projekt blev trukket tilbage, og ved det andet projekt var der enighed med Sorø Kommune om, at det kunne gennemføres.

4. Kommende grundskyld for fællesarealer i Grundejerforeninger.

I beretningen på sidste års generalforsamling havde vi et afsnit i forbindelse ejendomsvurderinger.

Vurderingsstyrelsen har 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."

Der er fortsat ikke yderligere oplysninger eller nyt i sagen.

5. Afslutning.

Bestyrelsen vil vi gerne takke for opbakningen i årets løb.

Denne beretning vil efter generalforsamlingen blive lagt på hjemmesiden.