

Beretning til generalforsamlingen d. 19. april 2026

Så er tiden kommet til endnu en generalforsamling i Grundejerforeningen Thoredsgård, og derfor får I nu en beretning om, hvordan det seneste år er forløbet og lidt om, hvad bestyrelsen har planlagt i det kommende år.

Først skal jeg minde om, at vi i år afholder generalforsamlingen i Græsted, da dette var det bedste alternativ i forhold til lokaler og pris.

Som sædvanlig vil jeg i beretningen kort gennemgå de forskellige områder, som bestyrelsen har arbejdet med for at give jer et indblik i, hvad der foregår imellem generalforsamlingerne. Arbejdsområderne er langt hen ad vejen identiske år efter år, så hvis der er øjeblikke af genkendelsens glæde i forhold til sidste års beretning, så er det helt bevidst. Jeg vil i beretningen komme ind på følgende områder:

1. Bestyrelsens arbejde, antal møder, arbejdsopgaver
2. Pleje af fællesområder
3. Status på brønde og dræn, herunder samarbejde med Udsholt anlæg og kommunen
4. Strandgrunden, herunder udvidelse af badebro
5. Lidt om vores veje
6. Ordensregler og opfordring til at tale sammen

Bestyrelsens arbejde

Vi fik en større udskiftning af bestyrelsesmedlemmer på sidste års GF, men det er gået rigtig fint med at få alle med i bestyrelsesarbejdet, og vi har endnu engang en rigtig fin sammensætning i bestyrelsen, hvor alle tager sig af forskellige opgaver og byder ind med konstruktive forslag til, hvordan vi kan drive foreningen på den bedst mulige måde. Overgangen fra Hanne til Erik som kasserer gik rigtig godt og jeg vil gerne takke jer begge for en stor indsats for at sikre, at vi andre end ikke bemærkede overgangen.

I bestyrelsen har vi aldrig afstemninger om beslutninger, men finder i ro og mag ud af, hvad vi mener, der er bedst for foreningen og naturligvis alle vores medlemmer 😊. Vi har i løbet af året fået fordelt de forskellige ansvarsområder ud på både bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, så alle bidrager til arbejdet i bestyrelsen.

Bestyrelsen har afholdt 4 møder og imellem møderne har der været kontakt både i form af e-mails, telefonsamtaler og møder på området, når der har været opgaver indenfor de forskellige ansvarsområder, som skulle løses. Ansvarsområderne er økonomi, fællesområderne, strandgrunden, vejene, hjemmesiden og naturligvis de brønde og dræn, som foreningen har ansvaret for.

Foreningens økonomi er god og solid, hvilket man kan læse mere om i det udsendte regnskab og budget.

Alle medlemmer af bestyrelsen og suppleanter som er på valg, fortsætter gerne, hvis generalforsamlingen kan støtte dette. Undertegnede er selv på valg for en periode på 2 år, men da jeg også er aktiv i min lokale spejdergruppe, så har jeg et ønske om at udtræde af bestyrelsen efter ét år, i 2027, da jeg på dette tidspunkt får endnu flere opgaver hos spejderne og vil prioritere dette arbejde. Det er naturligvis op til generalforsamlingen, om dette er en god ide, men i bestyrelsen foretrækker vi en lang overdragelse af opgaverne, fremfor at jeg udtræder af bestyrelsen i år.

Pleje af fællesområder

Vi har i år skiftet leverandør af pleje og det er gået ganske fint. Der har været nogle indkørvingsvanskeligheder, men efter en flot indsats af Arne, så er der efterhånden godt styr på alle områderne og i fællesskab med Sophie, så er der ny lagt en plan for, hvordan plejen skal håndteres i løbet af året, og vores omkostninger er faldet betragteligt i forhold til, hvad det tidligere har kostet os.

I bestyrelsen forsøger vi løbende at finde en god balance mellem at give planter lov til at komme frem og samtidig have et område der ser præsentabelt ud. Der kan naturligvis være forskellige holdninger til, hvad dette betyder, men indtil videre har vi ikke mødt de store protester i forhold til plejen af fællesområderne. Men man er som medlem altid velkommen til at kontakte os, hvis man har gode, konstruktive forslag til, om plejen kan foregå anderledes.

Bestyrelsen har derudover, som altid, gennemgået området og vejene for at se, om der er beplantning på grundene, som går for langt ud over rabatten og vejen. På de grunde, hvor dette er tilfældet, har grundejerne fået besked om at beskære beplantningen i henhold til vores ordensregler. Jeg vil endnu engang gerne takke de grundejere, som med et smil på læben har fået styr på den del af beplantningen, som stak for langt ud. Vi opfordrer igen alle grundejere til at være opmærksomme på, om de har store træer, som risikeres at vælte i en storm, så det vil være bedre at få dem fældet, inden det går galt.

Vi fik i løbet af året et par henvendelser fra vores naboer, som har grunde der støder op til vores fællesgrund. De ønskede at tage toppen af de træer, som står imellem deres grunde og fællesgrunden. Da flere af træerne reelt står på vores område, så ville de spørge, om vi havde noget imod et sådant projekt. Efter at have set på beplantningen og talt med de pågældende naboer, så besluttede vi, at de godt kunne skære toppen af træerne, så de kom ned i 4-5 meters højde. Beskæringen er blevet foretaget, og det er vores vurdering, at det er blevet et fint resultat. Nu ved vi, hvordan vi håndterer den slags henvendelser i fremtiden.

På sidste års GF blev det nævnt, at der var træer på Torn-åsen 17 som var meget tæt på at vælte, hvilket potentielt kunne være farligt for forbipasserende. Efter en god dialog med ejeren, er alle træer på grunden nu fældet, så den fare er drevet over.

Status på brønde og dræn, herunder samarbejde med Udsholt anlæg og kommunen

Vi har igen i år bøvlet lidt med vand, som har svært ved at komme væk fra vores område, men på trods af mange henvendelser til kommunen, så er det vanskeligt at komme til bunds med disse udfordringer. Vi fortsætter dog ufortrødent dialogen med kommunen, ikke mindst for at kunne dokumentere, at vi har meget forskellige syn på, hvad vedligehold af dræn betyder. Vi har fortsat en sag hængende omkring Orebjergrenden og i det forløbne år har vi intet hørt om en mulig løsning, så vi venter, endnu engang, i spænding i forhold til hvad kommunen mon finder på. Det er vores vurdering, at vi står bedre, som tiden går, men det kræver bl.a. at vi løbende kan dokumentere, at kommunen ikke vedligeholder de dræn, de har ansvar for, men blot reagerer på problemer.

Vi fortsætter med at samarbejde med John Swerdloff fra Udsholt Anlæg om at kontrollere brønde og dræn i løbet af året, men vi er meget glade for, når medlemmer gør os opmærksomme på problemer med vand, da det trods alt er nemmere at opdage problemer, når vi hjælper hinanden.

Vi har i bestyrelsen forsøgt at finde ud af, hvad det vil koste at udskifte vores dræn eller muligvis udvide systemet. Vores dræn er efterhånden ganske gamle, og de holder nok trods alt ikke evigt. Vi har fået vurderet vores dræn i forhold til, om vi kan vedligeholde dem anderledes, men det var ikke tilfældet. Vi ønsker dog at være forberedt på, at der opstår problemer i fremtiden, så derfor fortsætter vi med at undersøge mulighederne på dette område.

At dette område ikke fylder lige så meget som i tidligere års beretninger er ikke udtryk for, at der ikke er så mange udfordringer med dræn og brønde som tidligere, men det er et område, som vi har et stort fokus på, så det hjælper muligvis til at holde problemerne på et acceptabelt niveau.

Noget der til gengæld fylder ganske meget, er det arbejde, som Udsholt Vandværk har sat i gang for at rovere vandledningerne i vores område. Vi har været i dialog med vandværket, da vi var noget forundrede over at de gravede løs, uden at vi havde hørt noget fra dem. Vandværket var så venlige at oplyse, at man på deres hjemmeside kan orientere sig om, hvor de graver og kun hvis de lukker for vandet i en bestemt ejendom, vil de kontakte ejeren. Vi kan derfor kun opfordre til at orientere sig på deres hjemmeside eller måske bare ringe til dem, hvis man har spørgsmål til udgravningerne.

Strandgrunden, herunder opsætning af badebro

Vi starter med at fortælle om badebroen, da dette projekt jo desværre blev forsinket sidste år. På baggrund af en henvendelse fra kommunen omkring det mulige kommende kystsikringsprojekt, så igangsatte vi en godkendelsesproces af vores udbygning af badebroen, som vi besluttede for et par år siden. Denne godkendelse tog noget tid, men i efteråret fik vi endelig godkendelsen og derfor gik vi efterfølgende i gang med at indhente et opdateret tilbud på arbejdet, da tilbuddet fra NBC Marine naturligvis var udløbet i mellemtiden. Det opdaterede tilbud viste sig faktisk at være en smule billigere end det oprindelige tilbud, så vi har nu fortalt vores naboforening, at vi ønsker at arbejdet sættes i gang. Vi afventer fortsat svar fra vores naboer, men vi forventer, at udbygningen af broen klares inden d. 1. juni, hvorefter vi ikke må bygge før den 1. september, da marsvin yngler i vores område, og man derfor ikke må forstyrre dem med at bygge på badebroerne.

Vi har fået udlejet alle de kajakskabe, som vores forening råder over, så nu er der faktisk ventetid på at få et skab nede på strandgrunden. Vi skal derfor opfordre til, at nuværende lejere overvejer, om man har brug for skabet. Hvis det ikke er tilfældet, så er der andre medlemmer, som gerne overtager.

I løbet af året blev trappen fra Strandvejen og ned til vores strandgrund taget ned, da vi ikke vurderede, at vi kunne vedligeholde den i det nødvendige omfang uden uforholdsmæssigt store omkostninger. Da stort ingen af vores medlemmer benyttede trappen, så vurderede bestyrelsen, at trappen kunne tages ned uden at det ville skabe problemer for medlemmerne. Vi skal nu derfor gå ad den lille private vej ned til strandgrunden og selvom vi bør have vundet hævde på at gå på denne private vej, så vil vi opfordre til, at alle medlemmer er opmærksomme på, at vejen faktisk ikke tilhører os, og at vi derfor er gæster på vejen. Vi har et fint forhold til ejerne af de huse, som ligger op til vejen, og dette skulle vi fortsat gerne have.

I forhold til plejen af området, så kører dette efter en fast skabelon med 2 årlige græsslåninger og nedslåning af strandroserne. Det vurderes løbende, om der skal gøres mere for at holde beplantningen nede på grunden, og den beslutning tages i fællesskab med vores naboer fra Udsholt Strandpark (tidligere Smidstrup Strandpark), som vi jo ejer grunden sammen med.

Lidt om vores veje

Vejene i vores område er private, og det er derfor vores ansvar at vedligeholde dem og naturligvis udskifte asfalten, når dette bliver nødvendigt. Ifølge vores vedtægter, så skal vi gennemgå vejene hvert 10. år for at sikre, at vores indbetalinger til Vejfonden også dækker en renovering af vejene, når dette bliver nødvendigt. Det har vi gjort i starten af 2026, og som forventet blev vurderingen, at vi skal indbetale noget mere til Vejfonden for at kunne dække en renovering af vejene, hvilket blev vurderet af en ekstern konsulent til at skulle gøres om ca. 10 år.

Bestyrelsen foreslår derfor at indbetalingen til Vejfonden sættes op. I kan læse mere om dette i de vedhæftede bilag.

Ved gennemgangen af vejene med vores eksterne konsulent, så blev det også påtalt, at græs m.v., som bevæger sig ud på asfalten, ødelægger vejen og dermed forkorter levetiden. I bestyrelsen har vi drøftet, hvordan vi bedst løser dette problem, og indtil videre har vi spurgt vores leverandør af pleje af området, om han kan løfte opgaven og naturligvis om, hvor meget dette vil koste. Det er vores vurdering, at det vil blive svært at få de enkelte medlemmer til at vedligeholde græsset ud mod vejen, men vi afventer tilbuddet om en fælles løsning, og hvis dette bliver for dyrt, så ser vi på, hvordan vi så kan løse problemet.

Endelig er der enkelte steder, hvor rødder fra træer har ødelagt asfalten. Bestyrelsen tager fat i de pågældende grundejere, da vi jo på en tidligere GF har besluttet, at ejerne af træerne bærer ansvaret og dermed omkostningen for udbedringen af skaderne på vejen.

På sidste års GF diskuterede vi, om der skulle være en tydeligere skiltning på Thoredsvej, da bilister ofte kørere mere end de angivne hastigheder på denne vej. Bestyrelsen har i løbet af det forgangne år haft en dialog med kommunen om dette emne og vi fortsætter dialogen fremadrettet. Vi har endnu ikke et klart svar på, hvad der kan lade sig gøre og hvad der vil være hensigtsmæssigt, så derfor kan vi desværre ikke fortælle mere på nuværendetidspunkt.

Ordensregler og opfordring til at tale sammen

Som vanligt har der igennem året været diskussioner om overholdelse af vores ordensreglement, og der er faktisk indkommet et par forslag til ændringer i ordensreglementet til dette års GF. Læs mere om forslagene i det materiale, som er sendt ud i forbindelse med indkaldelsen til årets GF. Det er vigtigt for bestyrelsen at understrege, at ordensreglementet er de fælles regler, som vi alle er med til at bestemme. De eksisterer for at sikre, at vi alle kan nyde området uden at komme på kant med hinanden, og vi skal derfor opfordre til at reglerne overholdes.

I bestyrelsen tager vi gerne en snak med medlemmerne i forhold til, om reglerne overholdes, og vi tager såmænd også gerne en snak med medlemmer, som ikke holder sig helt indenfor rammerne af ordensreglementet. Det er dog vigtigt at understrege, at vi blot er frivillige, som ikke har nogen særlig magt til at gennemtrumfe sanktioner overfor medlemmer, som opfører sig uhensigtsmæssigt. Vi vil derfor endnu engang opfordre til, at man snakker sammen om eventuelle uenigheder og i det hele taget tager hensyn til, at vi alle sammen ønsker at nyde vores dejlige område.

Der har i årets løb været spørgsmål til, om ordensreglerne også gjaldt professionelle håndværkere, som foretager arbejde på husene på hverdage. Det gør de ikke, da det vil gøre det uforholdsmæssigt besværligt at få foretaget arbejde af professionelle, hvis de ikke må larme på de tidspunkter som er angivet i ordensreglementet. Vi skal dog naturligvis henstille til, at vi alle forsøger at mindske de mulige gener for

naboerne, og i den forbindelse er det måske en god ide lige at fortælle om sådanne projekter til alle, som måtte blive påvirket af larm eller andre aktiviteter, inden de går i gang.

Vi har nu alle fået nye dejlige skraldespande fra kommunen 😊, og flere har desværre oplevet, at efterladenskaber efter hunde er blevet smidt i skraldespande, som ikke tilhører ejeren af hunden. Det er ikke nødvendigvis alle der sætter pris på at få en lille hilsen i form af en sådan pose, så vi vil opfordre til, at man tager poserne med hjem, hvis ens hund efterlader en hilsen på vejen eller i rabatten.

Tak for i år

Det har været endnu et fint år i foreningen, og jeg vil derfor gerne takke alle, som bidrager til den gode stemning og så ønske alle et dejligt forår og en skøn sommer. Vi håber at se jer alle til årets generalforsamling d. 19. april i Græsted

På bestyrelsens vegne

Christian Rud Ingvarsdén, Formand for Grundejerforeningen Thoredsgård