

# Referat

**Møde:** Generalforsamling – Strandbakkens Grundejerforening  
**Dato:** 11. november 2025  
**Dirigent:** Kasper Berg, gæst  
**Referent:** Line Nørholm Møller, nr. 142

Formanden Carsten Jacobsen bød de mange fremmødte velkommen og generalforsamlingen gik herefter i gang.

Dagsorden i henhold til vedtægternes §6.

Punkt	Emne
1.	<p><b>Valg af Dirigent:</b> Kasper Berg (gæst) bliver valgt som dirigent. Han bekræfter at generalforsamlingen er indkaldt rettidigt i dagspressen og ved omdeling til alle husstandene på Strandbakken, og dermed er beslutningsdygtig. Line Nørholm Møller blev valgt som referent. Bitten, nr. 31 og Bodil, nr. 45 bliver valgt som stemmetællere.</p>
2.	<p><b>Bestyrelsens beretning:</b> Formanden præsenterede bestyrelsen.</p> <p><u>Kort resume af beretningen, den fulde beretning kan findes på hjemmesiden:</u> Bestyrelsens beretning holdes kort for at give tid til vedtægtsdebat. Året bød på velbesøgte arrangementer (Fastelavn, Strandhyggedag, Sct. Hans, Sensommerfest) trods dårligt vejr nogle gange. Der er opsat hastighedstavler ved to indkørsler til Strandbakken — tak til Vagn, nr. 71 for ideen; meld evt. hurtig kørsel til formanden med bilnummer og tidspunkt. Ny kontingentsats fra 2025 har skabt ekstra arbejde og kommentarer om prisstigning; bestyrelsen foreslår også besparelser og vil søge bedre afkast af midlerne. Badebroen var ikke truet i vinter; redningsnummer ved broen er endnu ikke opsat. Referater og dokumenter vil fremover være tilgængelige på foreningens hjemmeside, ikke omdeles, medmindre man beder om det. Obel fortsætter snerydning efter vurdering af tilbud. Stor tak til mange frivillige, og afslutningsvis en opfordring til fortsat at gøre Strandbakken til et godt sted at bo.</p> <p>Ingen kommentarer.</p>

Punkt	Emne
	Beretningen godkendes.
3.	<p><b>Fremlæggelse af regnskab 2024/25 samt budget 2025/26 til godkendelse:</b></p> <p>Kasseren fremlægger det samlede budget med få ændringer. Tre medlemmer har ikke betalt, men da deres huse er til salg, opkræves pengene ved refusion i forbindelse med salget.</p> <p>Det er vigtigt at være opmærksom på rettidig betaling, da manglende betaling skaber unødvendigt meget ekstra arbejde for bestyrelsen.</p> <p>Vi optog et lån fra vejfonden i 2024 og har delvist tilbagebetalt det nu i 2025.</p> <p>Spørgsmål fra Otto, nr. 70: Vil man fastholde kontigentet, med et overskud på 80 tkr.? Carsten oplyser, at beslutningen fastholdes på grund af et udestående beløb på 100.000 kr. til vejfonden samt forventede høje omkostninger til vedligeholdelse af trapper og stier. Kiri bemærker desuden, at det er usikkert, om de lave udgifter til vintertjenester, skadedyrsbekæmpelse m.v. fra dette år vil gentage sig næste år.</p> <p>nr. 113 har spørgsmål til vejvedligehold: Carsten svarer at det er med i foreningens budget da vejfonden dækker ikke dette.</p> <p>Regnskab og budget godkendes herefter.</p>
4.	<p><b>Indkomne forslag:</b></p> <p><u>Forslag 1:</u> For at reducere grundejerforenings faste udgifter foreslåes udmelding af "Parcelhus Ejernes Landsforening". Forventet besparelse 11.000 kr./år.</p> <p>Forslagstiller: Bestyrelsen</p> <p>Ifølge budgettet betales der årligt ca. 21.000 kr. til denne post (ca. 19000 plus ca. 2000), hvilket inkluderer en forsikring, som ved opsigelse skal tegnes separat. Der er modtaget et tilbud fra Tryg på 10.000 kr., hvilket medfører en mulig besparelse på 11.000 kr.</p> <p>Ingen spørgsmål og kommentarer.</p> <p>24 stemmer for, 1 stemmer imod.</p> <p>Forslaget vedtages – udmeldes først når ny forsikring er på plads.</p>

Punkt	Emne
	<p data-bbox="347 365 1358 465"><u>Forslag 2:</u> Trappen til stranden midt for Strandbakken er af fagfolk vurderet i så dårlig en stand at den bør udskiftes eller opgives. Pris for en ny trappe er 120.000 kr. Inkl. Moms. Forslagsstiller: Bestyrelsen</p> <p data-bbox="347 510 1350 573">Irma nr. 25: 120.000 kr. Er et meget højt beløb, taget i betragtning at trappen ofte ligger under vand.</p> <p data-bbox="347 618 1382 779">Ole fra nummer 50 stiller spørgsmål ved, om trappen benyttes, og bemærker, at det er kommunen, som har installeret den, hvilket medfører kommunalt ansvar. Thøger fra nummer 45 oplyser, at kommunen har informeret om, at trappen blev overdraget til grundejerforeningen, så vedligeholdelsespligten påhviler foreningen. Spørgsmålet om kommunal assistance til fjernelse af trappen kan drøftes yderligere, hvis situationen måtte opstå.</p> <p data-bbox="347 824 1366 925">Marc nr. 94: Prisen på 120.000 kr. gælder for opførelsen af en ny trappe, ikke for fjernelse. Thøger supplerer med; Den gamle trappe er rådden og farlig, så det vurderes nødvendigt at udskifte den helt.</p> <p data-bbox="347 969 1374 1070">Ole fra nummer 50 gentager sit spørgsmål om, hvad formålet med trappen er, hvem bruger den overhovedet. Thøger svarer, at dette netop er emnet, der skal afgøres ved afstemningen, om der er et behov for at fastholde og vedligeholde denne trappe.</p> <p data-bbox="347 1115 1374 1178">Tim nr. 4: Det præciseres at forslaget kun dækker hvorvidt trappen ikke skal udskiftes men vi kan ikke tage stilling til om den skal opgives under dette forslag.</p> <p data-bbox="347 1223 1358 1285">Lasse nr. 9: Kan eller må vi selv fjerne den? Carsten: Godt spørgsmål. Det overvejer vi omhyggeligt i bestyrelsen om det er forsvarligt.</p> <p data-bbox="347 1330 488 1361">Afstemning:</p> <p data-bbox="347 1406 531 1438">Skal udskiftes: 0</p> <p data-bbox="347 1447 1358 1478">Skal opgives: Flertal -hvis det kan holdes indenfor godkendt budget til strandvedligehold.</p>

Punkt	Emne
	<p><u>Forslag 3</u>: Revidering og modernisering af foreningens vedtægter. Se SGFK.dk. Forslagsstiller: Bestyrelsen</p> <p>Vi kan ikke beslutte det i dag, da vi ikke er nok parceller repræsenteret (30 imod 90 krævet). Bestyrelsen indkalder i stedet til ekstraordinær generalforsamling den 9. december.</p> <p>På denne kan ændringen vedtages hvis blot 2/3 stemmer for, uanset antal deltagende parceller.</p> <p>Forslaget lukkes.</p> <p><u>Forslag 4</u>: Skal Strandbakken have en beredskabsplan? Forslagsstiller: Bestyrelsen</p> <p>En beredskabsplan er en plan, der beskriver, hvordan man håndterer situationer med så omfattende nedbrud af vand, strøm eller varme, naturbrande at myndighederne ikke kan hjælpe alle, hvorfor en plan for selvhjælp er nødvendig. Planen kan indeholde kommunikationskanaler, opgavefordeling, samlingspunkter og kriterier for aktivering af beredskabsplanen.</p> <p>Anni nr. 130: hvor er nærmeste beskyttelsesrum? Carsten mener det vil indgå i beredskabsplanen hvis det vedtages der skal være en. Derrik understreger at vi gerne vil hjælpe hinanden i sådan en situation.</p> <p>Irma nr. 25: Kan kældre på strandbakken evt. bruges? Det vil igen være en vurdering som vil indgå i en beredskabsplan.</p> <p>Marianne nr. 14: kan vi bruge landsforeningen til at høre om de har en standard? Det er et godt input som vil blive taget med i eventuelt videre arbejde med beredskabsplan.</p> <p>Rene nr. 27: Er der indkøb forbundet med forslaget, Carsten: nej ikke i første omgang.</p> <p>For: 25 imod: 2</p> <p>Forlaget er vedtaget</p>

Punkt	Emne
	<p><u>Forslag 5:</u> Ved en evt. Ombygning af parceller på Strandbakken, hvor lang tid vurderer og accepterer grundejerforeningen det pågår? Er det måneder/år når der tales om selvbyg, når det går ud over de normale hverdagsarbejdstider? Vi ved jo der er regler for arbejdstid om aftenen og i weekenden. Forslagsstiller: Birgitte N. Nr. 70.</p> <p>Spørgsmålet går på hvad bestyrelsens og dermed grundejerforeningens holdning er.</p> <p>Jørgen nr. 10: har vi ikke nogle ordensregler omkring dette? Carsten svarer at de ordensregler vi har for lydgener i forbindelse med arbejde med maskiner er en henstilling og ikke en regel.</p> <p>Carsten oplyser, at bestyrelsen ikke har mulighed for at tilsidesætte ejendomsretten ved at indtræde på privat ejendom på denne måde. Hvis generalforsamlingen ønsker, at bestyrelsen får denne adgang, bør det fremlægges som et konkret forslag og godkendes på generalforsamlingen.</p> <p>Otto nr. 70: gælder det så alle vedtæger, vil bestyrelsen ikke håndhæve dem? Carsten svarer vi vil gerne håndhæve konkret og præcist, men det skal være specificeret i vedtægterne.</p> <p>Derrick: som bestyrelse har vi ikke nogen holdning, generalforsamlingen har ikke taget stilling til det, så derfor kan bestyrelsen ikke have en holdning til det.</p> <p>Ole Nr. 50: Mener ikke grundejerforeningen skal gå ind i den slags, da det blot vil skabe flere problemer end det bringer godt med sig.</p> <p>Irma: skulle bestyrelsen måske foreslå at retningslinjerne skal gennemgås? Derrick: vi foreslår godt naboskab, hvor man taler sammen over hækken som naboer. Bestyrelsen kan kun gå ind i sager, hvor de besidder klart mandat vedtaget ved generalforsamlingen.</p> <p>God debat – forslaget kan ikke stemmes om i sin nuværende form.</p>
5.	Valg af formand: Carsten Jacobsen, ikke på valg
6.	<p>Valg af kasserer: Kiritharan Kananathan, på valg, modtager genvalg</p> <p>Kiri er genvalgt</p>
7.	<p>Valg af medlemmer til bestyrelsen i øvrigt:</p> <p>Derrick Lenzner, på valg, genopstiller ikke. Interesserede opfordres til at stille op.</p>

Punkt	Emne
	<p>Carsten:</p> <p>” Derrik jeg hørte dette citat fra Peter Stig i nr. 14. ”Har du brug for en hjælpende hånd, så spørg en der har travlt”. Det passer på dig, om nogen. Du har siddet i bestyrelsen i 4 år og taget ansvaret for aktiviteterne omkring trafikregulering, hjertestarter, opstart af ideen om sensommerfest og strandhyggedagen. Og dette selvom jeg er sikker på at du har masser gøre i øvrigt. Vi kommer til at savne dine klare tanker og formuleringer. Tak for denne gang!”</p> <p>Jonas nr. 134: Melder sig som kandidat</p> <p>Jonas bliver valgt.</p> <p>Lars Jensen, på valg, modtager genvalg.</p> <p>Lars Jensen genvalgt</p> <p>Tim Højlund Olsen, ikke på valg.</p>
8.	<p>Valg af 2 revisorer:</p> <p>Inge Rasmussen, ikke på valg.</p> <p>Irma Sørensen, ikke på valg. Ønsker at trække sig. Interesserede opfordres til at stille op.</p> <p>Irma tager et år mere, da der ikke er nogen andre der meldte sig.</p>
9.	<p>Valg af suppleanter:</p> <p>Thøger Jensen, ikke på valg.</p> <p>Jacob Olsen, på valg. Genopstiller ikke. Interesserede opfordres til at stille op.</p> <p>Rene nr. 27: Melder sig som kandidat</p> <p>Rene bliver valgt.</p>
10.	<p>Eventuelt:</p> <p>Irma nr. 25: Tilslutning til sommerfesten var meget ringe, syntes det er mange penge at bruge på få mennesker. Carsten: Det er antallet af tilmeldte, der er afgørende – ikke hvor</p>

Punkt	Emne
	<p>mange der møder op. Et forslag om at fastsætte et minimum antal tilmeldte for Sensommerfesten kan fremsættes på næste generalforsamling. Note: Sensommerfesten gennemføres hvert andet år.</p> <p>Rene nr. 27: Opfordrer forsamlingen til at deltage, det er faktisk super hyggeligt.</p> <p>Nr. 10: Hvad er reglerne på Strandbakken omkring håndværkerhoteller? Carsten: Det er ikke noget vi kan stoppe, det er vendt med Parcelhus ejernes landsforeningen.</p> <p>Birgitte nr. 70: Man kan lave klausul ved salg, at man ikke ønsker at sælge til folk med hensigt om udlejning.</p> <p>Else nr. 75: vi har vedtægter om man ikke kan drive erhverv medmindre der er godkendt. Hvis det er en virksomhed der har købt ejendommen må de så? Carsten oplyser, at vedtægterne er blevet gennemgået af Parcelhus landsforeningen, som vurderer, at der er tale om en fortolkning af reglerne. Derrick bemærker, at man bør tage i betragtning, hvordan beslutningen kan få betydning for os selv, eksempelvis i forbindelse med fremleje. Carsten tilføjer, at ændringer af denne karakter skal vedtages med opbakning af samtlige beboere.</p> <p>Marc nr. 94: spørger om der er nogen egentlige gener, han bor ved et og der er ingen gener fra dem, han er faktisk rigtig glad for dem som naboer. Carsten supplerer at den dialog der har været med dem er rigtig god.</p> <p><b>Forslag til vedtægtsændringer:</b></p> <p>Her noteres kun eventuelle spørgsmål og kommentarer:</p> <p>Irma nr. 25 til §4: mener der burde være en grænse for bestyrelsens rabat på kontigentet. Carsten mener at det er svært nok at få folk til at melde sig til bestyrelsen. Irma nævner de også får en middag.</p> <p>Ole Nr. 50: vidste ikke det var kontigentfrit for medlemmer af bestyrelsen, men han syntes det er i orden. Derrick: kommenterer at vejfonden stadig betales af bestyrelsesmedlemmerne. Thøger kommenterer at suppleanter og revisorer ikke får rabat.</p> <p>Valg af stemmetællere tilføjes til §6 ved valg af referent og dirigent.</p> <p>§9 det ville være godt med en revisorsuppleant nævnes (ved ikke hvem)</p> <p>Den ekstraordinære generalforsamling bliver kl. 19</p>

Punkt	Emne
	<p>Ole Nr 84: Kan vi henstille til snerydning om at han skal stoppe maskinen når han vender, så ikke græs, hæk m.v. dør som følge af saltning. Irma nævner nr. 23 også var hårdt ramt. Thøger tager en snak med snerydderen.</p> <p>Kl. 20.18 generalforsamlingen er hævet.</p>

Underskrifterne tilføjet og kopien opdateret hermed seneste 2025.12.12,