# Ejerforeningen Strandgården, Alfavej 2 A-D, 3250 Gilleleje

Gilleleje, den 16. marts 2026

**Endelig dagsorden for ordinær generalforsamling onsdag den 25. marts 2026 kl. 19.00.**

Generalforsamlingen afholdes på Hotel Gilleleje Strand. Der serveres kaffe og sandwich m.m. Af hensyn til bestilling heraf bedes man tilmelde sig generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2025 med revisor påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Indkomne forslag til behandling. Begge forslag er vedhæftet.
   A. Forslag fra Jane Rødgaard om forbud mod kortidsudlejning.
   B. Forslag fra Eva Löfvall og Ole Fogh om tilladelse til kortidsudlejning.
6. Forelæggelse af budget for 2026 til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen i ulige år.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af administrator, P. Jørgensen ApS modtager gerne genvalg.
11. Valg af revisor, Beierholm modtager gerne genvalg.
12. Eventuelt.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Ejerforeningen Strandgården, Gilleleje

Michael Herschend og Ole Fogh

**Husk tilmelding til generalforsamlingen af hensyn til bestilling af sandwich og kaffe.**

**Tilmelding kan ske til Ole Fogh Alfavej 2D, 2.th., 3250 Gilleleje eller e-mail:**
**fogh.ole@gmail.com** SMS 24838464

5A

Forslag til generalforsamlingen d. 25/3-26 i E/F Strandgården

Jeg, Jane Rødgaard, Alfavej 2C. 2.tv. stiller hermed et forslag om, at det skal være forbudt at korttidsudleje lejlighederne i E/F Strandgården mindre end et halvt år.

Der skal indskrives i husorden og efterfølgende i vedtægterne følgende:

Ejerlejlighederne må alene anvendes til beboelse og må derfor ikke korttidsudlejes, heller ikke til ferieformål. Det betyder, at udlejning via f.eks. Airbnb og lignende ikke er tilladt, heller ikke for korte perioder eller i enkeltstående tilfælde. Der kan ikke lejes ud i mindre end et halvt år ad gangen.

Begrundelse for ovenstående er en utryghed for beboerne, at der hele tiden kommer nye i opgangene samt en usikkerhed på, hvordan tingene/opgange mv bliver behandlet.

Håber der er mange, der er af samme mening som mig og at det kan lade sig gøre det forbudt, så vores ejendomme stadig kan forblive trykke og pæne, da jeg mener, at vi selv værner om vores ejendom på en måde, som gæster ikke vil gøre på samme måde.

55

## Forslag fra Eva Löfvall og Ole Fogh 2D, 2.TH, 2026-0227

**Der skal i de nye vedtægter fremadrettet stå, at der er begrænsning for korttids-udlejning til maksimum 4 gange pr. år sammenlagt max. 30dage,**

som det også er beskrevet præceptorisk (ufravigeligt) i boligministeriets bekendtgørelse BEK Nr. 1738 af 29/11/2020 " kaldet normalvedtægten som vi allerede kender i dag"

**Hvorfor ?**

**Fordi:** vi I dag kan frit korttidsudleje vore lejligheder så meget vi har lyst til, så længe bestyrelsen er informeret lejekontrakten og husorden er oplyst lejeren.

**Fordi:** Hvis man selv skal på ferie (måske i en anden lejlighed man lejer) kan der være brug for, at man lejer sin lejlighed ud, så man kan få en indtægt til sin ferie.

**Fordi:** Et totalforbud mod korttidsudlejning er efter vores mening en for vidtgående indgriben i ejendomsretten for den enkelte ejerlejlighedsejer, og vil have væsentlig indflydelse på ejendomsværdien i negativ retning.

Det skal derfor være muligt, at udleje 4 gange årligt i max. 30 dage.

Med Venlig Hilsen. Eva Löfvall & Ole Fogh Alfavej 2D, 2.TH

Uddrag af Boligministeriets gældende bekendtgørelsen nr. 1738 2020.

**§ 30. Udlejning**

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.



*Stk. 2.* Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

# Ejerforeningen Strandgården

# BUDGET 2026

| | Realiseret 31-12-25 | Budget 2026 | |
|---|---|---|---|
| **Indtægter:** | | | |
| Fællesbidrag | 457.008 | 457.000 | |
| Yderligere fællesbidrag fra 1. juli 2026 | 0 | 50.000 | |
| Ekstraordinær indbetaling | 20.000 | 0 | |
| Renteindtægt | 2.778 | 3.000 | |
| | 479.786 | 510.000 | |
| **Udgifter:** | | | |
| Administration | 24.874 | 26.000 | |
| Advokat og anden rådgivning | 0 | 18.000 | |
| Copydan, Verdens TV, fællesantenne | 7.504 | 8.000 | |
| Bankgebyrer mm | 9.025 | 10.000 | |
| Bestyrelsesmøder | 211 | 7.500 | Bestyrelsesmiddag |
| Diverse udgifter | 0 | 1.000 | |
| El, fællesarealer | 20.981 | 25.000 | |
| Forsikringer | 46.576 | 48.000 | |
| Generalforsamling | 3.876 | 5.500 | |
| Havemand og vicevært | 35.173 | 40.000 | |
| Trappevask | 33.445 | 35.000 | |
| Kontorartikler og porto | 344 | 1.000 | |
| Renovation og renhold | 0 | 1.000 | |
| Repræsentation og gaver | 305 | 1.000 | |
| Revision | 13.875 | 14.000 | |
| Hjemmeside mv | 2.507 | 2.500 | |
| Telefon mm bestyrelsen | 9.000 | 9.000 | |
| Vedligeholdelse | 382.816 | 196.000 | |
| Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab | 24.128 | 24.000 | |
| Renteudgifter | 0 | 0 | |
| | 614.640 | 472.500 | |
| **Resultat overført til egenkapital** | **-134.854** | **37.500** | |
| **Vedligeholdelse:** | | | |
| Tømrer og snedker | 0 | 15.000 | Fygesne |
| Udv. Døre og vinduer | 40.063 | 20.000 | |
| Låseservice og service døråbner | 6.374 | 10.000 | |
| Ventilationsanlæg | 94.441 | 5.000 | |
| Varmeanlæg | 79.660 | 5.000 | |
| Elektriker | 16.606 | 3.000 | |
| VVS | 2.003 | 3.000 | |
| Bygning udvendig, facader | 37.725 | 0 | |
| Bygning udvendig, diverse | 7.575 | 5.000 | |
| Bygning indvendig diverse | 165 | 5.000 | |
| Opretning af grusparkering | 0 | 10.000 | |
| Murer | 97.489 | 115.000 | Ståltegl og betonrep. |
| Lynnedslag | 715 | 0 | |
| **Vedligeholdelse i alt** | 382.816 | 196.000 | |

MPH 5. marts 2026

Fuldmagt til generalforsamlingen d. 25. marts 2026 i Ejerforeningen Strandgården.

Undertegnede: _____

Ejerlejlighedsnr.: _____

Giver herved fuldmagt til: _____

Eller til bestyrelsen: _____

At fuldmagtshaveren må stemme på mine vegne til ovenstående generalforsamling.

Fuldmagtshaveren må stemme til forslag 5A til ovennævnte generalforsamling.

Ja _____ Nej _____ Blank _____

Fuldmagtshaveren må stemme til forslag 5B til ovennævnte generalforsamling.

Ja _____ Nej _____ Blank _____

_____

Underskrift