Ejerforeningen Strandgården, Alfavej 2 A-D, Gilleleje

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 25. marts 2026 kl.19.00

1) Valg af dirigent og referent
Michael Herschend bød velkommen og foreslog Kristian Alkil som dirigent, hvilket der ikke var indvendinger imod. Kristian takkede for valget og startede med, at forholde sig til generalforsamlingens lovlighed og konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Der var mødt 12 stemmeberettigede, som var suppleret med 6 fuldmagter (ud af de totale 24 lejligheder). Jan Boje Andreassen blev valgt til referent.

2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
Michael Herschend gennemgik beretningen, som vedhæftes nærværende referat.
Generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning.

Den nye skraldeordning blev drøftet. Der var flere spørgsmål fra deltagerne, og der blev henvist til den udsendte vejledning. Det blev foreslået, at bestyrelsen arbejdede med et fælles "rødt skab" i stedet for røde bøtter til hver enkel lejlighed.

Michael takkede Jane og Jan for deres arbejde og overrakte blomster og vingave.

3) Forelæggelse af årsregnskab 2025 med revisors påtegning til godkendelse.
Michael gennemgik årsregnskabet for 2025, som forinden generalforsamlingen var fremsendt. Regnskabet for 2025 viser et underskud på kr. 134.586 mod et budgetteret underskud på 202.700 (og et underskud på 419.073 i 2024).

Michael forklarede, at underskuddet i 2025 relaterer sig til vedligeholdelse, herunder særligt murerarbejde samt udskiftning og renovering af varme- og ventilationsanlæg.

Foreningen har i 2025 haft indtægter på 479.786, som omfatter en ekstraordinær indbetaling fra Ole Fogh på kr. 20.000, som er målrettet kommende advokatudgifter til nye vedtægter. Renteindtægterne er også reduceret fra tidligere år (en følge af det faldende renteniveau), men bestyrelsen har etableret aftaleindskud, som fremadrettet skulle give forøgede renteindtægter.

Michael fremhævede, at årsregnskabet var forsynet med en "ren" revisorpåtegning, og at foreningen - trods store vedligeholdelsesudgifter i de senere år - fortsat har en fornuftig økonomi og egenkapital samt en vel-vedligeholdt ejendom. Foreningen har et bankindestående på kr. 675.000 og en egenkapital på kr. 610.000. Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
Michael forelagde vedligeholdelsesplanen for det kommende år (som var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen og som indeholder vedligeholdelsesopgaver på i alt kr. 196.000.

Bestyrelsen fik i 2022 udarbejdet en opdateret vedligeholdelsesplan for ejendommen. Vedligeholdelsesplanen samt et tillæg med opdatering af udførte arbejder m.v., kan ses på foreningens hjemmeside (under Generalforsamling). Hjemmesiden: www.strandgårdenef.dk

Michael orienterede om den af bestyrelsen ajourførte vedligeholdelsesplan for 2026, som indeholder følgende arbejder:

- Reparation af murværk (defekte ståltegl, udbedring af huller/afskalling samt puds)
- Udvendige døre og vinduer – hvad der må komme
- Parkering (opretning af grus parkeringsplads)
- Tag (sikring mod fygesne)
- Diverse vedligeholdelse

Herefter godkendte generalforsamlingen den af bestyrelsen fremlagte vedligeholdelsesplan.

5) Indkomne forslag:

5A) Forslag fra Jane Rødgaard om forbud mod korttidsudleje
Forslaget var et forbud mod korttidsleje og udleje til ferieformål samt udleje under et halvt år. Jane begrundede sit forslag med den utryghed, som korttidsleje mv. ifølge flere beboere giver samt usikkerheden for skader på ejendommen.

Kristian Alkil fremførte, at lovgivningen ikke umiddelbart giver mulighed for at gennemføre forslaget i den form det foreligger. Lovgrundlaget – som er udtrykt i "normalvedtægterne" – tillader umiddelbart ikke en sådan begrænsning i korttidsudlejning, idet en ejer altid er berettiget til at foretage kortidsudlejning med op til 4 udlejninger og maksimalt for 30 dage i alt pr. kalenderår.

Der var en pæn debat om forslaget. Flere deltagere støttede begrænsning i korttidsudlejning, mens enkelte var imod et forbud og henstillede til at eventuelle problemer løstes i mindelighed.

Det blev også nævnt, at byrådet har lavet regler for kortids- og ferieudlejning.

Fra bestyrelsens side blev det påpeget, at man under arbejdet med opdateringen og moderniseringen af vedtægterne havde stor fokus på netop korttidsudlejning. Der blev opfordret til at have tillid til bestyrelsen arbejde, så generalforsamlingen på senere tidspunkt kan tage stilling de nye vedtægter – og heri indeholdte krav til korttidsudlejning.

Under hensyntagen til at forslaget var i strid med loven, trak Jane forslaget tilbage.

Der blev dog opfordret til en vejledende afstemning om holdningen til at etablere begrænsninger i korttidsudlejning, så resultatet kunne indgå i bestyrelsens arbejde med de nye vedtægter. Afstemningen viste 17 stemmer for begrænsning i korttidsudlejning (ud af 24 ejere). Bestyrelsen tog afstemningen til efterretning.

5B) Forslag fra Eva Löfvall og Ole Fogh om, at de nye vedtægter tillader korttidsleje i overensstemmelse med "normalvedtægten" (lovgrundlaget)
Forslaget bortfaldt, da forslagsstillerne ikke var mødt på generalforsamlingen.

6) Forelæggelse af budget 2026 til godkendelse
Michael Herschend gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2026. Budgettet udviser et overskud på kr. 37.500.

Bestyrelsen foreslår, at fællesbidraget øges med samlet kr. 50.000 fra 1. juli – 31. december 2026.

Michael oplyste, at bestyrelsen ikke havde lagt sig fast på forhøjelse af fællesbidraget for kommende år, og at bestyrelsen var opmærksom på kravet til 3 måneders varsling af bidragsforhøjelser.

En enkelt deltager foreslog, at fællesbidraget blev forhøjet med det dobbelte beløb mhp. at udligne den negative saldo på overført resultat under egenkapitalen. Michael fremførte, at bestyrelsen ikke fandt den negative saldo væsentlig, da egenkapitalen i foreningen udgør over kr. 600.000. Den negative saldo er i øvrigt et resultat af underskuddene i 2024 og 2025, som realiserer sig til større reparationer, som bestyrelsen har vurderet at være af engangskarakter og foranlediget af manglende vedligeholdelse i tidligere år.

Desuden nævnte Michael, at det er bestyrelsens opfattelse, at de løbende fællesbidrag skal fastsættes på et niveau, så foreningens økonomi løbende er tilstrækkelig til at dække større vedligeholdelsesarbejder, når de bliver aktuelle. Det ligger også bestyrelsen på sinde, at fastholde fællesbidragene på et rimeligt niveau for beboerne.

Vedligeholdelsesplanen fra 2022 indebar, at udskiftning af taget blev skubbet væsentligt længere ud i fremtiden (denne vurdering er efterfølgende bekræftet af håndværkerne, som monterede de nye tagvinduer og lavede de afledte ændringer til taget). Michael nævnte, at det på denne baggrund var en mulighed at overføre tagfonden eller en del heraf til overført, frit disponibelt resultat.

Generalforsamlingen godkendte budgettet for 2026 med 1 stemme i mod og resten for.

7) Valg af formand i lige år.
Den hidtidige formand Jane Rødgaard var fratrådt sidst i december måned 2025. Bestyrelsen havde af praktiske hensyn valgt at afvente den ordinære generalforsamling for valg af ny formand.

Imidlertid var der på generalforsamlingen ingen kandidater til ny formand. Generalforsamlingen besluttede, at bestyrelsen skulle indkalde til en ekstraordinær generalforsamling for valg af ny formand.

Jane bad om at forklare baggrunden for sin fratræden som formand. Baggrunden for fratrædelsen var et dårligt samarbejdsklima med Ole Fogh, som Jane gav flere eksempler på.

Flere deltagere på generalforsamlingen udtrykte støtte til Jane, og at de eksempler på dårligt samarbejde, som var nævnt af Jane, ikke var acceptabelt adfærd i en forening som vores.

Michael Herschend påpegede, at han overvejede sin fremtid som bestyrelsesmedlem og begrundede det med, at der er tale om frivilligt arbejde, som udføres for alle i foreningen. Arbejdet i bestyrelsen skulle gerne foregå i et åbent og tillidsfuldt miljø, hvor man bidrager med en positiv indstilling og respekt for andres holdninger.

Jane Rødgaard bekræftede, at hun gerne ville stille sig til rådighed som formand igen men ikke så længe, at Ole Fogh var i bestyrelsen.

8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen i ulige år
Bestyrelsesmedlemmerne Michael Herschend og Ole Fogh var ikke på valg i år.

9) Valg af suppleanter til bestyrelsen
Lisbeth Vang havde meddelt, at hun ønskede at fratræde som suppleant. Kristian Alkil tilkendegav, at han var villig til at erstatte Lisbeth. Jan Boje Andreassen havde tilkendegivet, at han var villig til genvalg. Kristian (2. suppleant) og Jan (1. suppleant) blev herefter med applaus enstemmigt genvalgt som suppleanter til bestyrelsen.

10) Valg af administrator
Vores administrator P. Jørgensen ApS v/Pia Jørgensen blev enstemmigt genvalgt til administrator med applaus.

11) Valg af revisor.
Beierholm blev enstemmigt genvalgt til revisor for ejerforeningen.

12) Eventuelt

Parkeringspladser

Jane henledte opmærksomheden på situationen med parkering. Vi har i alt 16 parkeringspladser (4 asfalterede og 12 grus parkeringspladser). Det kan overvejes om antallet af parkeringspladser er tilstrækkeligt fremover. Bestyrelsen vil følge udviklingen.

Samtidigt henledte Jane opmærksomheden på problemerne med at andre bilister uberettiget brugte vores parkeringspladser, hvilket kan give problemer for beboerne især om sommeren. Jane foreslog at forbedre skiltningen. Michael nævnte, at bestyrelsen vil overveje forslaget, herunder også muligheden for at lave aftale med et privat parkeringsvagtfirma.

Der blev samtidigt opfordret til, at man satte tov-spærringen på plads igen, når man havde fjernet den for ind- og udkørsel til grus parkeringen.

Tak – Michael Herschend afsluttede med at takke resten af bestyrelsen. Der var ligeledes en tak til Kristian Alkil for god og myndig ledelse af generalforsamlingen. Endelig takkede Michael forsamlingen for deltagelsen og en god debat.

Kristian Alkil
Dirigent

Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2025

Velkommen til årets ordinære generalforsamling.

Siden sidste generalforsamling i 2025 er der sket følgende:

Der er kommet ny ejer i 2A 2nd. TV, Helle Pedersen og 2C 2nd. TH. Birgitte Tofte Sørensen så stort velkommen til Helle og Birgitte i Ejerforeningen.

Arbejde udført:
Der er kommet nyt Asfalt på REMA-1000 parkeringspladsen, hvoraf omkostningerne for vores 4 pladser, samt de Gule Striber er afholdt af os.

Udskiftning af Varmtvandsbeholder er udført, og lækagen der var i varmesystemet blev fundet ved en utæt ventil til gulvvarme systemet i teknikskab ved lejligheden 2D, 1st. Th.

Vi forventer ikke flere investeringer i varmeanlæg på kort til medium sigt, andet end eventuelle andre lækager som skal udbedres rundt omkring i systemet (rørsystemet og ventiler er jo nu 40 år gamle).
Vores VVSér som også kan anvendes privat til justering af radiator ventiler er Jacob Lund VVS tlf. 50756000.

Vi har fået oprettet flisegang ved opgang B.
Vi har fået udskiftet terrasse dørparti i 2B, 2nd.th som var gået til/rådnet i træet.

Renholdelse og div.
Vores medhjælper Jørgen Vidstrup har nu været i gang med trappevask i det forgangne år og har leveret 60-70 timers arbejde hvilket har været tilfredsstillende, senest under ledelse af Lisbeth.
Endvidere vil bestyrelsen gerne sige en stor tak til Egon Rydahl for at holde vores areal fri for affald.

Nyt Vindue i 2D, 2.th.
Endvidere har 2D, 2nd. Th. selv fået isat Vindue i Værelse mod øst mod egenbetaling jf. sidste års generalforsamling. Vinduet (Velux UK08 med forhøjet ramme) er identisk med dem Claus Jacobsen tidligere har udskiftet i tagetagen.
Det er Eva og Ole meget taknemmelige for kunne lade sig gøre med jeres accept.

De 3 andre 2-Værelses lejligheder på 2nd. Sal har jo samme mulighed om det ønskes.

Det henstilles til, at man adviserer bestyrelsen inden isætning og benytter vores Vindues Tømrer Claus Jacobsen, så resultatet bliver identisk med de andre udskiftninger der er blevet udført i tagfladerne.

Reparation af defekte ståltegl – Opgang C og D

Murer Mester Erik Andersen ved Bjørn & Team har udskiftet de planlagte 9stk. Stål Tegls overliggere i Blok C-D, samt fræset de 3 hjørner op ved mellemgang som var flækket i murværket, samt udbedret pudset heromkring, endvidere ved kælder nedgang til den aftalte pris.

Her kan man se hvordan rust i det galvaniserede ståltegl har nedbrudt dem.

Udskiftet til rustfri ståltegl Overliggere ved 2C St.tv. mod øst, 1tv. køkken & Terrasse, 2D, St. TH, 1th. og 1tv. Køkken & Terrasse, 3 hjørner opslidset, repareret og fyldt, samt puds ved kældernedgang er også udbedret.

Facade rens:
Endvidere har vi fået rengjort facaderne på hele ejendommen.
Resultatet har gjort vores ejendom nu fremtræder betydeligt mere indbydende.
Der har dog vist sig løsthængende puds er afskallet nogle steder, hvilket skal udbedres.

Vedtægter:
Vi har arbejdet med sammenskrivning af vores vedtægter, hvor vi har fået et oplæg fra advokat Michael Schultz.....mere herom senere.

Hjemmeside:
Morten 2A, 1.th. har jo lavet en hjemmeside til Ejerforeningen www.strandgårdenef.dk, som bestyrelsen håber I bruger, der ligger bl.a. forskellige opslag, vedtægter, vedligeholdelsesplan samt opdateringer mm.
Morten har indvilget i, at være Web-master, og vil sørge for, at bestyrelsens dokumenter uploades her til alles information.

Ventilatorer i opgange:
De sidste 3 Ventilatorer i A, B & D er blevet udskiftet i December.
Indstilling til det ønskede niveau i hver enkelt opgang/lejlighed så der opleves tilstrækkelig luftudskiftning i badeværelse og udsugning i køkken/Emhætte blev undersøgt i Januar og resultatet er således her.

Det ser ud til, at opgang A & B skal blive enige om en evt. justering som bestyrelsen kan udføre på opfordring.

	NR.	ADRESSE	1	2	3	4	5
160/120Pa	1	2 A st.tv.			1		
	2	2 A st.th.		1			
	3	2 A 1.tv.		1			
	4	2 A 1.th.				1	
	5	2 A 2.tv.				1	
	6	2 A 2.th.			1		
160/120Pa	7	2 B st.tv.					1
	8	2 B st.th.					1
	9	2 B 1.tv.					
	10	2 B 1.th.			1		
	11	2 B 2.tv.			1		
	12	2 B 2.th.			1		
160/120Pa	14	2 C st.tv.	1				
	14	2 C st.th.					
	15	2 C 1.tv.					
	16	2 C 1.th.			1		
	17	2 C 2.tv.			1		
	18	2 C 2.th.					
200/120Pa	19	2 D st.tv.			1		
	20	2 D st.th.		1			
	21	2 D 1.tv.			1		
	22	2 D 1.th.			1		
	23	2 D 2.tv.			1		
	24	2 D 2.th.			1		

Ved inspektion af ventilator indstillinger 2026-0104 er der konstateret lidt fygesne som ser ud til, at komme ind gennem tagryggen på loftet i 2B & 2D.

Ny Skraldeordning:
Vi fik ny skraldeordning ved årsskiftet hvor man blot skal følge Gribskov Kommunes vejledning, selvom det kan være en udfordring og holde styr på alle disse detaljer.
Ser nu ud til, at alle er gode til, at sortere.

Bestyrelsen vil overbringe en ekstra stor tak for det store arbejde Jane Rødgaard og Jan, har udført indtil hun trak sig fra bestyrelses arbejdet i December 2025 ifbm. ventilations arbejdet.

Bestyrelsesarbejdet er i den mellemliggende periode er blevet varetaget af Michael Herschend, Ole Fogh, Lisbeth Vang og Jan Boje, med stor hjælp fra administrator Pia Jørgensen frem til denne generalforsamling.

På bestyrelsens vegne tusinde tak for 2025
Mvh. Ole Fogh

Ejerforeningen Strandgården, Gilleleje

Bilag til forslag om forhøjelse af fællesbidrag med kr. 50.000 fra den 1. juli 2026.

Andel	Lejlighedsnr.	Fællesbidrag	**Forhøjelse 1. juli 2026**	I alt 2026	**pr mdr. 2. halvår 2026**	**Afrunding**	Varmebidrag
47	1	21.480	**2.350**	23.830	**391,67**	**392**	8.400
39	2	17.820	**1.950**	19.770	**325,00**	**325**	8.400
47	3	21.480	**2.350**	23.830	**391,67**	**392**	8.400
39	4	17.820	**1.950**	19.770	**325,00**	**325**	8.400
43	5	19.656	**2.150**	21.806	**358,33**	**358**	8.400
35	6	15.996	**1.750**	17.746	**291,67**	**292**	8.400
47	7	21.480	**2.350**	23.830	**391,67**	**392**	8.400
39	8	17.820	**1.950**	19.770	**325,00**	**325**	8.400
47	9	21.480	**2.350**	23.830	**391,67**	**392**	8.400
39	10	17.820	**1.950**	19.770	**325,00**	**325**	8.400
43	11	19.656	**2.150**	21.806	**358,33**	**358**	8.400
35	12	15.996	**1.750**	17.746	**291,67**	**292**	8.400
47	13	21.480	**2.350**	23.830	**391,67**	**392**	8.400
39	14	17.820	**1.950**	19.770	**325,00**	**325**	8.400
47	15	21.480	**2.350**	23.830	**391,67**	**392**	8.400
39	16	17.820	**1.950**	19.770	**325,00**	**325**	8.400
43	17	19.656	**2.150**	21.806	**358,33**	**358**	8.400
35	18	15.996	**1.750**	17.746	**291,67**	**292**	8.400
47	19	21.480	**2.350**	23.830	**391,67**	**392**	8.400
39	20	17.820	**1.950**	19.770	**325,00**	**325**	8.400
47	21	21.480	**2.350**	23.830	**391,67**	**392**	8.400
39	22	17.820	**1.950**	19.770	**325,00**	**325**	8.400
43	23	19.656	**2.150**	21.806	**358,33**	**358**	8.400
35	24	15.996	**1.750**	17.746	**291,67**	**292**	8.400
1.000		457.008	**50.000**	507.008	**8.333,33**	**8.336**	201.600
						50.016,00	

Vandbidrag
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
3.300
79.200