

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Til:

Stig Wall (SW), formand,
Luise Hjortebjerg (LH)
Rita Rahbek Russel (RRR)
Preben Christensen (PC)
Michael Reesen (MR)

Lone Sørensen (LS) Suppleant

Nikolaj Ventrup (NVT) konstitueret forretningsfører

Info:

Helene Rasmussen (HB) Socialdirektør i Social- og Sundhed i Gentofte Kommune
Helle-Vibeke Warlev Nielsen, formand for Ejerlejlighedsforeningen
Beierholm, Louise Corneliussen
Nikolaj Ventrup (NVT)
Maria Bylinska (MB)

Fra:

Emilie Pilsgaard (emilie@fday.dk)
Charlottenlund, den 14. september 2026

Referat fra Kollektivboligernes bestyrelsesmøde nr. K4-2026

Referat fra kollektivbestyrelsesmøde torsdag den 10. september 2026 kl. 16.30 i
Dagligstuen.

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat K3-2026

Bestyrelsen godkendte referatet K3-2026

3. Konstituering

Bestyrelsen blev orienteret om, at Nikolaj Ventrup konstitueres som forretningsfører under Pernille Fjellanders sygemelding. Bestyrelsen blev i øvrigt informeret om, at Pernille Fjellander har valgt at fratræde sin stilling pr. 31. december.

Opfølgning: Beboere skal informeres.

4. Drøftelse af ejerstruktur

Bestyrelsen drøftede, hvilken vej der skal arbejdes videre ad i forhold til Strandlunds ejerstruktur. Det blev fremhævet, at fordelene ved at blive en almen boligorganisation blandt andet er, at loftet over boligsikring bortfalder, og at flere fonde bliver tilgængelige.

Der er tidligere holdt møde med en almen boligforening om en mulig driftsoverenskomst, hvor formålet var at undersøge, om administration, advokat-, rådgiver- og ingeniørbistand kunne løses billigere via en ekstern organisation. Konklusionen dengang var, at det ville

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

blive markant dyrere end i dag (ca. 4 gange den nuværende administrationsudgift), og sagen blev derfor ikke forfulgt videre.

Beslutning: Bestyrelsen var enige om at bede advokat, Dennis Asanovski, liste fordele og ulemper ved en almen boligorganisation. Derefter kan ejerstruktur drøftes videre i bestyrelsen.

5. Informationsmøde med kommunen for beboerne

Der planlægges et informationsmøde for beboerne i samarbejde med kommunen, hvor et hold rådgivere (bl.a. inden for pleje/sundhed og plan/byg) stiller op til personlig rådgivning. Bestyrelsen foreslår at udmelde tre mulige datoer/tidspunkter til kommunen, så der kan fastlægges et beboermøde så hurtigt som muligt (foreslået tidsrum: kl. 14.30-16.30). Lokaleindretningen (fælleshus/restaurant) skal tilpasses, afhængigt af hvor mange stande og deltagere der bliver plads til.

Opfølgning: Nikolaj sender tre foreslåede datoer/tidspunkter til kommunen. Når endelig dato er fastlagt, skal der sendes en invitation til beboerne.

6. Fondsansøgninger

Det blev slået fast, at fonde generelt ikke støtter drift, men at enkelte fonde kan støtte renovering – dog primært for almene boligforeninger. Der er tidligere søgt uden held. Bestyrelsen vurderer, at mulighederne for fondsstøtte er begrænsede, men at der kan søges igen i løbet af foråret.

7. Budget og huslejestigning

Bestyrelsen gennemgik budgettet for den forestående renovering. Advokaten har bekræftet, at en huslejestigning godt må varsles, før renoveringsarbejdet er afsluttet, så længe der er tale om renovering og vedligeholdelse (og ikke forbedringer, hvor reglerne er strammere).

Forslaget, der blev fremlagt, er at udmelde en stigning svarende til ca. 2.000 kr./måned for en 2-værelses lejlighed og ca. 2.500 kr./måned for en 3-værelses lejlighed, med forbehold for at yderligere stigninger kan komme senere. Alternativet - at optage et byggelån og betale renter undervejs - blev vurderet at gøre projektet markant dyrere (ca. 4 % af 100 mio. kr. i ekstra renteudgift) og blev frarådet.

Der er en underfinansiering på ca. 3,9 mio. kr. som følge af tidligere tagarbejder. Den forventes afviklet over ca. 4 år i overensstemmelse med bekendtgørelsens regler om, at der hvert år skal henlægges til kommende vedligeholdelse. Det nye lån (ca. 50 mio. kr.) forventes at koste ca. 1,1 mio. kr. årligt i renter og afdrag. Samlet forventes de årlige rente- og afdragsudgifter på tværs af lånene at være ca. 5,6-5,7 mio. kr. det første år, stigende til ca. 8 mio. kr. året efter, hvorefter niveauet forventes at flade ud.

Bestyrelsen drøftede desuden muligheden for at finansiere en del af renoveringen ved salg af omkring 10 lejligheder (en selvstændig enhed/karré). Der er bedt om en nærmere afklaring af det forventede provenu samt af juridiske forhold (fundats, servitutter mv.), før der arbejdes videre med denne mulighed.

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Budgettet fremsendes til forvaltningen med anmodning om en samlet låneramme på 120 mio. kr. Rammen er sat højere end det aktuelt forventede behov, så bestyrelsen ikke efterfølgende skal anmode om en udvidelse.

Beslutning: Budgetforslaget med en huslejestigning i den nævnte størrelsesorden godkendes til fremsendelse. Budgettet og ansøgningen om låneramme på 120 mio. kr. sendes til forvaltningen, og sagen sættes på kommunalbestyrelsens dagsorden. Huslejestigningen meldes ud til beboerne senest den 30. september – eventuelt indledningsvist via et uformelt informationsbrev, inden det formelle varslingsbrev udsendes, så beboerne er forberedte.

8. Skimmelsvamp og genhusning

Der er en verserende sag om skimmelsvamp i tre lejligheder. Boligerne vurderes af rådgiverne som beboelige og korrekt rengjorte efter Sundhedsstyrelsens retningslinjer, men sundhedsmyndigheden vurderer, at de tre beboere ikke bør bo der på nuværende tidspunkt.

Opfølgning: Der arbejdes på løsninger for genhusning. Genhusningsudgiften er forhandlet til et loft på 25.000 kr./måned.

9. Renoveringsstandard: badeværelser og ventilation

Bestyrelsen drøftede omfanget af renoveringen af skimmelramte badeværelser. Udgangspunktet er reparation af eksisterende badeværelser frem for en fuld modernisering, medmindre skimmelomfanget gør det nødvendigt at fjerne hele flisebelægningen.

Rådgiverne anbefaler at installere mekanisk ventilation med genvinding i lejlighederne som forebyggelse mod fugt og skimmel, anslået til en merudgift på ca. 15.000 kr. pr. lejlighed. Der er ikke et lovkrav om dette, men det kan vurderes som en fornuftig investering, der kan forebygge fremtidige fugt- og skimmelproblemer.

Beslutning: Mekanisk ventilation med genvinding fastholdes i budgettet. Når projektet er i udbud og projekteres, kan de tekniske detaljer drøftes med tekniske rådgivere.

10. Presse- og kommunikationsstrategi

Der blev præsenteret en presse- og mediestrategi for den eksterne kommunikation, herunder håndtering af kritiske journalister. Anbefalingen er at sikre den interne kommunikation og opbakningen blandt beboerne først, før man aktivt opsøger pressen med en åben, ærlig historie om Strandlunds situation.

Det blev anbefalet at opdyrke kontakt til en mere objektiv journalist for at nuancere billedet af Strandlund udadtil, og på længere sigt at arbejde mere proaktivt med positive historier, så en søgning på Strandlund ikke udelukkende giver negative søgeresultater.

Beslutning: Bestyrelsen tilsluttede sig anbefalingen om først at styrke den interne kommunikation, før der arbejdes aktivt med pressen. Ekstern kommunikationsrådgivning fastholdes som en prioriteret investering.

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

11. Rådgiverforbrug og logistik

Bestyrelsen bemærkede, at der i den kommende periode vil blive brugt betydelige ressourcer på rådgivere (bygherrerådgiver, advokat, byggeleder og ingeniør m.fl.), herunder til at styre logistikken omkring håndværkerne i forbindelse med renoveringen. Udgiften er indarbejdet i budgettet.

12. Kommende møder

Næste ordinære bestyrelsesmøde er planlagt til den 12. november. I forbindelse med renoveringen planlægges løbende beboermøder; den præcise kadence (hver 14. dag, månedligt eller sjældnere) afklares nærmere. Det blev desuden foreslået at etablere en fast ordning (fysisk eller pr. mail), hvor beboere løbende kan stille spørgsmål, som besvares samlet.