Referat – ekstraordinært bestyrelsesmøde, Strandlund

Bestyrelsen mødtes ekstraordinært for at rense luften om samarbejde og loyalitet, få en gennemgang af bestyrelsens ansvar og forberede beboermødet den 4. november.

Mødeinfo

- **Dato:** 28. oktober 2026
- **Mødeform:** Ekstraordinært bestyrelsesmøde, Kollektivboligerne Strandlund
- **Til stede:** Bestyrelsen ved formand Stig Wall. Michael Reesen, Rita Rahbek, Preben Christensen & Lone Sørensen. Derudover advokat Dennis Asanovski, forretningsfører Nikolaj Ventrup, byggerådgiver Thomas Krogh Jørgensen og bygningsrådgiver Hector Diaz
- **Referent:** Emilie Pilsgaard

1. Gennemgang af bestyrelsens ansvar (v. advokat Dennis Asanovski)

Dennis Asanovski gennemgik vedtægterne og bestyrelsens rolle:

- **Formål (§ 3):** At give ældre mennesker mulighed for at klare sig selv længst muligt i den bolig og det miljø, de foretrækker – uden politisk eller religiøst sigte.
- **Ledelse (§ 5 og § 9):** Bestyrelsen er øverste myndighed og har den overordnede ledelse, herunder budget, huslejefastsættelse og beslutning om større vedligeholdelse. Budget og regnskab sendes til Gentofte Kommune. Den daglige drift ligger hos forretningsføreren.
- **Møderegler (§ 12):** Punkter til dagsordenen indsendes senest to uger før mødet, og materialet udsendes senest en uge før. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen er til stede. Beslutninger træffes ved simpelt flertal; ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Medlemmer kan kræve skriftlig afstemning. Referatet godkendes på næste møde, og dissens kan noteres.
- **Kollektivt ansvar:** Alle medlemmer har samme ansvar og én stemme. Formanden leder møderne og er ansigtet udadtil.
- **Loyalitet:** Man er loyal over for institutionen og dens formål – ikke over for en bestemt gruppe beboere. Man må gerne være uenig i mødelokalet, men en truffet beslutning skal man støtte op om. Kan man ikke det, må man træde ud.
- **Habilitet:** Alle har en interesse i huslejen, og det gør ingen inhabile. Handler en sag om ens egen bolig eller nærtstående, forlader man lokalet under behandlingen. Er man i tvivl, er det klogt at gå ud.
- **Tavshedspligt:** Beslutninger kan deles, men ikke hvem der argumenterede for hvad. Personsager er fortrolige. Tavshedspligten gælder også efter udtræden.
- **Ansvar og rådgivere:** Følger bestyrelsen sine rådgiveres anbefalinger, pådrager den sig som udgangspunkt ikke ansvar.
- **Bygningsgennemgange:** Bestyrelsen får mest ud af at læse rapporterne kritisk og sende beboerklager videre til dem, der gennemgår bygningerne.

- **Ejerforeningen** er en selvstændig enhed med eget ansvar og egne udgifter, også hvis den vil have bygningerne undersøgt.

2. Økonomi og husleje

Dennis Asanovski gennemgik balanceprincippet: Udgifter og indtægter skal hænge sammen, og man må kun spare op til planlagt vedligeholdelse. Mange steder har lave huslejestigninger over årene ført til en stor regning senere. Huslejestigningen er delt i to etaper for at tage højde for beboernes økonomi.

Et bestyrelsesmedlem fremhævede bekymringen blandt beboerne, der ikke har råd til at blive boende. Selv hvis kun 40 flytter, er der ikke ledige boliger i Gentofte til dem.

Der var enighed om at holde renoveringsprojektet og økonomien/huslejen som to adskilte spor.

3. Forretningsorden

Dennis Asanovski anbefalede en skriftlig forretningsorden med klare spilleregler: indkaldelse, frister for materiale, beslutningsproces, referat og habilitet. Den er særligt nyttig for nye medlemmer. AAB's forretningsorden er offentligt tilgængelig og kan bruges som skabelon. Det blev også foreslået at stemme eksplicit om beslutninger, så det står klart, hvad der er besluttet.

Nikolaj laver udkast til forretningsorden.

4. Organisationsform

Muligheden for at blive en del af et alment boligselskab blev kort berørt. Dennis Asanovskis kollega Veronika kan præsentere fordele og ulemper. Det er en lang proces og ikke relevant for det nuværende renoveringsprojekt.

5. Status på renoveringsprojektet

- **Genhusningsboliger:** Der er indhentet tilbud fra to tømrerfirmaer, valgt ud fra tidligere erfaringer, til at renovere ca. 12 boliger (10-15) først. De skal bruges til genhusning.
- **Udbud:** Udbudsmaterialet ventes færdigt i januar, og endelige priser og håndværkere ventes på plads omkring februar.
- **Randzoner:** Løsningen omfatter dræn, membran og fugtbeskyttende plader langs facaden. Formanden foreslog at lave en prøve-randzone ved en hoveddør, så beboerne kan se løsningen.
- **Badeværelser:** Der blev rejst bekymring for beboere, der selv har renoveret deres badeværelse. Rådgiverne vil tilpasse løsningerne, hvor det er muligt.
- **Finansiering:** Svar fra banken ventes inden for ca. to uger.

6. Beslutninger

1. **Genhusningsboliger:** Bestyrelsen bakkede op om at gå videre med at renovere ca. 12 genhusningsboliger først, så der er boliger klar, når renoveringen starter. (Valg af tømrerfirma og endelig ramme bør bekræftes.)
2. **Rådgivernes anbefalinger:** Bestyrelsen følger rådgivernes anbefalinger.
3. **To spor:** Renoveringsprojektet og økonomien/huslejen behandles som to adskilte spor.
4. **Forretningsorden:** Bestyrelsen udarbejder en forretningsorden, evt. med AAB's som skabelon.

5. **Samlet optræden den 4. november:** Bestyrelsen sidder samlet ved et bestyrelsesbord og præsenterer sig for beboerne.
6. **Information mellem møderne:** Bestyrelsen får løbende korte statusmails om processen.

7. Indhold på beboermødet den 4. november

- Velkomst ved formanden, som kort nævner det ekstraordinære møde og arbejdet med åbenhed
- Dennis Asanovski gennemgår igen balanceprincippet og boligstøtte – med 2026-tal og forventet stigning i 2027
- Status på skimmelrengøringen, som har taget længere tid end ventet, fordi nogle boliger er gjort rent 2-3 gange (firmaet betaler selv for anden gang)
- Status på projektet, udbud og hvornår håndværkerne starter, herunder de ca. 12 genhusningsboliger