

Referat af beboermøde om renoveringsprojekt

Dato for møde: Tirsdag den 8. september 2026, kl. 14.00

Sted: Restauranten, Strandlund

Panel: Stig Wall (bestyrelsesformand, Strandlund), Thomas Krogh Jørgensen (byggerådgiver, Tegne-stuen), Hector Diaz (Indeklimarådgiver, Institut for Bygningssmiljø), Dennis Asanovski (advokat, NT Advokater). Tina Røghager (Gentofte Kommune – deltog vedr. sociale/kommunale spørgsmål)

Afbud: Pernille Fjellander (forretningsfører, Strandlund – sygemeldt)

Ordstyrer: Emilie Pilsgaard (kommunikationsrådgiver, FRIDAY)

Tak til alle, der deltog i beboermødet den 8. september. Her kan du læse, hvad vi talte om på mødet. Vi har samlet emnerne i afsnit, så det er nemt at finde det, du søger. Referatet gengiver ikke alt, hvad der blev sagt, men de vigtigste punkter. Nederst i referatet kan du se de spørgsmål, som bestyrelsen og administrationen arbejder videre med.

1. Indledning: forretningsførerens sygemelding

Bestyrelsesformand Stig Wall åbnede mødet med at fortælle, at forretningsfører Pernille Fjellander er sygemeldt. Bestyrelsen støtter fuldt op om Pernille og hendes arbejde. Bestyrelsen laver nu en plan for, hvem der tager sig af sagen og af den daglige drift, mens hun er væk. Renoveringen fortsætter som planlagt. Spørgsmål, som Pernille normalt svarer på, bliver skrevet ned og besvaret senere.

2. Byggeteknisk status og årsager til skaderne

Thomas Krogh Jørgensen fortalte om bygningernes tilstand. Husene er ca. 50 år gamle og bygget efter de regler, der gjaldt dengang. Skaderne sidder især i fundamentet ved terrassedøre og hoveddøre og i soklen. Dertil kommer vandskader og rørbrud gennem årene. Blandt andet stormen Bodil i 2013 og et kraftigt regnskyl senere, hvor 38 boliger fik vandskade.

Hector Diaz (Institut for Bygningssmiljø) fortalte, at der er fundet skimmel under gulvet i alle de stuelejligheder, der er undersøgt. På 1. sal er der også skimmel, men i færre boliger. Alle boliger får målt indeklimaet. I nogle udvalgte boliger åbner man desuden gulvet for at undersøge det nærmere.

3. Renoveringsproces, genhusning og tidsplan

- Der klargøres først 8-10 lejligheder som midlertidige genhusningslejligheder.
- Derefter flytter du midlertidigt i ca. 1½-2 måneder, mens din egen lejlighed bliver renoveret. Bagefter flytter du tilbage. Du får hjælp til at pakke, flytte og gøre rent.
- Arbejdet bliver delt op i ca. 15 etaper. Det tager i alt ca. 2 år.
- Byggeriet begynder tidligst i foråret 2027. Det kræver, at bestyrelsen siger ja, og at opgaven har været i udbud.
- Vi har ikke valgt håndværkerfirma endnu. Opgaven skal i udbud, hvor vi ser på både kvalitet og pris.

4. Økonomi og huslejestigning

Renoveringen koster efter det første estimat ca. 100 mio. kr. Bestyrelsen har ikke vedtaget et budget endnu, og den endelige pris kender vi først, når opgaven har været i udbud. Strandlund låner pengene og betaler dem tilbage over 30 år. Lånet bliver formentlig taget i to dele.

Det betyder, at huslejen for en 2-værelses lejlighed forventes at stige med ca. 2.000 kr. om måneden det første år. Året efter kan huslejen stige med omtrent det samme, hvis vi ikke finder penge andre steder. Du får altid et brev, før huslejen stiger. Stigningen forventes at gælde fra 1. januar.

Bestyrelsen arbejder videre med at søge penge hos fonde, så huslejen stiger så lidt som muligt. Du får besked, når der er nyt om pengene.

5. Boligstøtte og boligsikring

På mødet blev der spurgt, om der er en øvre grænse for, hvor meget boligsikring beboere i Strandlund kan få. Advokat Dennis Asanovski kunne ikke svare på det på mødet. Han undersøger det og vender tilbage til bestyrelsen. Er du bekymret for, om du kan betale den nye husleje, så kontakt kommunens socialrådgivning. De kan regne ud, hvor meget boligstøtte netop du kan få.

6. Sundhed, indeklime og rengøring

Efter rengøringen måler vi indeklimeet i boligen for at se, at skimlen er væk. Vi måler igen efter ca. tre måneder. Mennesker reagerer forskelligt på skimmel. Det afhænger blandt andet af, hvor meget skimmel man har været udsat for tidligere. Har du spørgsmål om din egen bolig eller dit helbred, er du velkommen til at kontakte kontoret.

Den 29. oktober holder Arbejdsmedicinsk Institut et møde kun om skimmel og sundhed. Her kan alle beboere stille spørgsmål.

7. Beredskabsvogne

Der er sat vogne op som en midlertidig nødløsning til beboere, hvis bolig er hårdt ramt af skimmel. Flere beboere er meget utilfredse med vognene, især som løsning for ældre og svage beboere. Bestyrelsen har hørt kritikken og vil se på, hvad vognene skal bruges til, og om der findes andre løsninger. Vognene er en nødløsning. Ingen bliver tvunget til at bo i dem.

8. Tidligere tilsyn

Flere beboere kritiserede, at kommunens tilsyn ikke har opdaget skimlen tidligere. Strandlund sender hvert år en rapport om bygningernes tilstand til Gentofte Kommune, og kommunen læser rapporten igennem. Vil du se kommunens tilsynsrapporter, kan du kontakte Gentofte Kommune, Plan og Byg.

9. Individuelle rapporter

Nogle beboere var utilfredse med, at de ikke har fået svar på undersøgelserne af deres egen lejlighed. Det er nu besluttet, at alle beboere får rapporten for deres egen lejlighed tilsendt.

10. Juridiske forhold

Advokat Dennis Asanovski forklarede de vigtigste juridiske regler:

- Strandlund er en selvejende institution, som er omfattet af driftsbekendtgørelsen. Det betyder, at du hverken er almindelig privat lejer eller ejer af din bolig.

- Strandlund har ikke pligt til at give dig en anden bolig, mens der bliver bygget. Men du har ret til at betale mindre i husleje, hvis du ikke kan bruge din bolig eller dele af den.
- Har du fået ødelagt møbler eller andre ting, kan du søge erstatning. Hver sag bliver vurderet for sig. Send dit krav direkte til administrationen.
- Din indboforsikring dækker normalt ikke skader, der skyldes, at bygningen ikke er blevet vedligeholdt.
- Du kan som regel bytte til en anden egnet bolig. Det kræver, at du opfylder kommunens krav for at få boligen.

11. Øvrige emner

- Beboerne bad om at få klar besked i god tid, før håndværkere skal ind i boligen.
- Beboerne bad om et nyt informationsmøde senere i forløbet, gerne med enkle tegninger, når projektet er tættere på at gå i gang.
- Der blev spurgt, om bestyrelsen kan stoppe hele renoveringen. Bestyrelsen kan træffe den beslutning, men mener, at renoveringen er nødvendig.

12. Spørgsmål bestyrelsen og administrationen følger op på

Vi kunne ikke svare helt færdigt på disse emner på mødet. Dem arbejder vi videre med:

Emne	Status / opfølges
Individuelle undersøgelser	Rapporter og prøvesvar for den enkelte lejlighed sendes ud til beboeren.
Økonomisk støtte / fonde	Der arbejdes videre med at søge ekstern finansiering for at begrænse huslejestigningen.
Huslejestigning	Endeligt budget og takst behandles hos bestyrelsen og meldes klart ud derefter.
Boligstøtte/boligsikring	Afklaring af boligsikringens loft for beboere i kollektivboliger.
Betydning af "kollektiv" boligstatus	Afklaring af, hvilke rettigheder og begrænsninger der følger af boligformen.
Genhusning og beredskabsvogne	Afklaring af formål og fremtidig brug.

13. Næste skridt

Bestyrelsen arbejder videre med sagen. Vi holder flere informationsmøder, mens projektet skrider frem, og du får besked om de beslutninger, der bliver truffet.