

Den Selvejende Institution Kollektivhuset Kragstbjerghave Bestyrelsen

Referat af bestyrelsesmøde, **tirsdag den 4. november 2025 kl. 10:00 i mødelokalet på Kragstbjerghave.**

Deltager: Inge Olga Ibsen, Martin Kirchhübel og Vibeke Sielemann og Bjørn Hansen samt suppleant Erik Pedersen.

Afbud: Kim Johansen

Fra Boligkontoret Danmark: Jeanette Helmer

Indhold

Ad 1 – Godkendelse af dagsorden og orientering om underskrevet referat	1
Ad 1a – Aftalebrev fra PwC – Revision af årsregnskabet for 2025	1
Ad 2 – Årshjul (Fast punkt).....	2
Ad 3 – Beslutningsoversigt (Fast punkt)	2
Ad 4 – Revidering af vedtægter og forretningsorden	2
Ad 5 – Udvalgene (fast punkt)	3
Ad 6 – Procedure for behandling af forslag i Ris og Ros kassen.....	3
Ad 7 – Sager til fogedretten (Lukket punkt)	4
Ad 8 – God fondsledelse ”følg eller forklar”.....	4
Ad 9 – Ny administration – samarbejdspartner	4
Ad 10 – Diverse indkøb til godkendelse	5
Ad 11 – Gratis kaffe, vask og aviser	5
Ad 12 – Status på igangværende opgaver	6
Ad 13– Altanprojekt.....	6
Ad 14 – Dato og arrangering af opfølgende beboermøde i november.....	7
Ad 15 – Beredskabsplan for Kragstbjerghave.....	7
Ad 16– Kommende møder	7
Ad 17 – Eventuelt.....	7

Ad 1 – Godkendelse af dagsorden og orientering om underskrevet referat

Indstilling:

Bestyrelsen godkender dagsorden.

Referat fra bestyrelsesmøde den 08.09.2025 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Beslutning:

Dagsorden blev korrigeret og godkendt.

Ad 1a – Aftalebrev fra PwC – Revision af årsregnskabet for 2025

Der er fremsendt aftalebrev for revision af årsregnskabet 2025 jf. Kragstbjerghaves beslutning om at genvælge PwC som revisor for fonden.

Bilag:

Aftalebrev fra PwC

Beslutning:

Aftalebrev blev underskrevet.

Ad 2 – Årshjul (Fast punkt)

Planlægning af jule- og Nytårsarrangement.

Bilag:

-

Beslutning:

Det er besluttet at opgaven ligger hos Bjørn og Erik som planlægger jule- og nytårsarrangement.

Ad 3 – Beslutningsoversigt (Fast punkt)

Senest revision 8.9.2025, medsendt referat af samme dato.

Bilag:

-

Beslutning:

Intet nyt

Ad 4 – Revidering af vedtægter og forretningsorden

2025-09-08:

Vedtægterne med rettelse er sendt til godkendelse ved Erhvervs- og Selskabsstyrelsen den 14. juli 2025.

Den 30-07-2025 blev vedtægterne afvist, idet styrelsen ikke for nuværende kan godkende at en formand eller næstformand kan kalde sig forperson eller forkvinde.

Bestyrelsen accepterede afslag og tilrettede vedtægterne jf. afgørelsen, som herefter blev godkendt af styrelsen 31-07-2025.

Vedtægterne er sendt til underskrift i Penneo.

Vedtægterne skal gennemgå igen.

2025-11-04:

Der er fremsendt revidering af forretningsorden fra Christian E. Bonnesen, med følgende rettelse:

§4 – Beslutningsdygtighed, så formandens stemme gør udslaget ved stemmelighed samt at bestyrelsen er beslutningsdygtig når overhalvdelen af bestyrelsen er repræsenteret.

Forperson og næstforperson ændres til formand og Næstformand.

Bilag:

Forretningsorden

Beslutning:

Revideret udgave fra Christian E. Bonnesen blev godkendt.

Vedtægter og forretningsorden bliver revideret på ny i 2026.

Ad 5 – Udvalgene (fast punkt)

Aktivitetsudvalg:	-
Visitationen:	Erik Pedersen og Bjørn Hansen
Køkkenudvalg:	Jeanette Helmer, Bjørn Hansen og Erik Pedersen
Kulturudvalget:	Bjørn Hansen
Havegruppen:	Jens H. Rasmussen
Hotel- og garageudlejning og velkomst:	- (Hotel v. Kennet indtil der er fundet en erstatning)
Kommunikation og hjemmeside:	Vibeke Sielemann og Inge Olga Ibsen.
Værksted: og	Jens H. Rasmussen, Kurt Petersen, Martin Kirchhübel Robert Nielsen.
Økonomiudvalg:	Vibeke Sielemann og Inge Olga Ibsen

Der var en drøftelse omkring havegruppens beføjelser.

2025-11-04:

Jeanette skulle finde kommissorium for havegruppe.

På bestyrelsesmøde den 10. maj 2023 blev der besluttet følgende:

HAVEGRUPPEN

Formål:

- *At skabe pæne og hyggelige omgivelser*
- *At skabe fælles ansvars- og ejerskabsfølelse for, at her ser pænt ud.*
- *At skabe socialt samvær.*

Hvordan:

Gartnerne gør det grove – vi gør det sjove.

Større ændringer skal besluttes af bestyrelsen.

Vi mødes en gang om ugen i ca. 2 timer. Her aftaler vi i fællesskab, hvad der skal laves.

*Alle er velkomne. Vi vil gerne skabe nogle hyggelige timer sammen.
Hver især kan vi lidt – sammen kan vi meget mere.*

Beslutning:

Der blev sat navne på de vakante poster i de forskellige udvalg.

Kommissorium for havegruppen skal revideres i 2026.

Ad 6 – Procedure for behandling af forslag i Ris og Ros kassen

2025-09-08:

Status på arbejdet med procedure for behandling af forslag i Ris og Ros Kassen. Bestyrelsen anonymiserer og katalogiserer klagerne og gemmer disse en mappe.

Beslutning:

Da strukturen ikke er helt på plads, fortsætter arbejdet.

2025-11-04:

Der er lavet en procedure for Ris og Ros kassen.

Der er lavet en vejledning for u hensigtsmæssige og personlige opslag (Injurierende/truende).

Beboere opfordres til kun at henvende sig til bestyrelsen via Ris og Ros kassen eller mail. Vejledning omkring dette er hængt på opslagstavlen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 7 – Sager til fogedretten (Lukket punkt)

Der er ingen nye sager.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 8 – God fondsledelse "følg eller forklar"

En gang årligt skal bestyrelsen forholde sig til God fondsledelse efter "følg eller forklar" princippet. Det betyder at hvis bestyrelsen vælger ikke at følge vejledningen skal forklare hvorfor man har indrettet sig anderledes.

Redegørelse ("følg eller forklar") skal med i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside, med en præcis henvisning dertil i ledelsesberetningen.

Se anbefalinger for god fondsledelse her:

https://godfondsledelse.dk/sites/default/files/2025-01/Anbefalinger-god-fondsledelse-2025_WA.pdf

Her findes senest opdaterede skema:

<https://corporategovernance.dk/vaerktoejer-til-rapportering>

Bilag:

Sidste udfyldte "Følg eller forklar".

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at gennemgå "følg eller forklar" inden regnskabsafslutning for 2025. Opgaven blev uddelegeret til Vibeke og Inge.

Ad 9 – Ny administration – samarbejdspartner

2025-06-30:

For at overgang til ny administrator bliver så problemfri så muligt anbefales det at bestyrelsen senest i udgangen af september har givet Boligkontoret Danmark oplysninger om hvem vi skal overdrage den nødvendige dokumentation til.

Her tænkes b.la. På regnskaber, kontrakter, referater, korrespondance og aftaler med udbetaling Danmark omkring overdragelse af PBS aftaler for så vidt angår lejerne.

Det tager også tid for den nye administrator at skulle sætte sig i historik og aktuelle sager.

Bestyrelsen har følgende spørgsmål: Boligkontorets indtægter og udgifter i forhold til Kollektivhuset Kragshøj. Oplysninger til brug for ny administrator.

Beslutning:

Intet nyt – bestyrelsen afventer næste møde.

Der vedlægges honoraroversigt for 2024.

2025-09-08

Arbejdet med at finde en ny administrator til Kragshøj er overgået til Advokat Christian E. Bonnesen.

2025-11-04:

Arbejdet fortsætter, Boligkontoret har løbende fremsendt ønskede oplysninger.

Der er betalt A conto honorar for bistand til advokaten, bestyrelsen har drøftet og godkendt denne faktura på et snakkemøde.

Bestyrelsen har truffet beslutning om at ny administrator bliver Domhusgården v. John Lund.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendt betaling af faktura til Christian E. Bonnesen samt overgang til ny administrator ved Domhusgården.

Ad 10 – Diverse indkøb til godkendelse

Der er indkøbt en regnemaskine bogført den 30.6.2025 til Vibeke Sielemann. Denne tilhører Kragstjernerghave og skal leveres retur ved ophør i bestyrelsen eller købes til afskrivningspris.

Formel godkendelse af faktura på kr. 7.500, - fra Søren Skjøth, F10 Finans.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indkøb af regnemaskine og betaling til F10 Finans.

Ad 11 – Gratis kaffe, vask og aviser

Hvordan dækkes vask, kaffemaskinen, 3 daglige aviser. Skal gratis kaffe bibeholdes? Se driftsregnskab for indkøb til kaffemaskinen

115041 Bygning fælles indvendig				
115041 Bygning fælles indvendig	17-01-2025	Kaffe produkter til kaffeatomater	1583440 JAOL	3.344,08
115041 Bygning fælles indvendig	21-01-2025	pianoteket abonnement	1581913 JAOL	1.400,00
115041 Bygning fælles indvendig	24-01-2025	Østerbæksvej 100 st.	1585362 JAOL	4.000,00
115041 Bygning fælles indvendig	10-02-2025	Kaffe produkter til kaffeatomater	1593647 JAOL	3.403,30
115041 Bygning fælles indvendig	11-02-2025	Rep. Efter afmontering af telefonstik	1595853 JAOL	1.968,75
115041 Bygning fælles indvendig	03-03-2025	Rep. Dør 100-1-3	1608815 JAOL	1.568,13
115041 Bygning fælles indvendig	12-03-2025	Kaffe produkter til kaffeatomater	1611811 JAOL	3.146,29
115041 Bygning fælles indvendig	25-03-2025	Kaffe produkter til kaffeatomater	1622230 JAOL	4.954,65
115041 Bygning fælles indvendig	28-03-2025	Kaffe produkter til kaffeatomater	1622211 JAOL	6.062,66
115041 Bygning fælles indvendig	11-04-2025	2 ny dørhåndtag inde 84-2-4	1651751 JAOL	2.016,25
115041 Bygning fælles indvendig	23-04-2025	Kaffe produkter til kaffeatomater	1638518 JAOL	3.929,80
115041 Bygning fælles indvendig	02-05-2025	Ekstra maling af træværk	1643497 JAOL	3.071,25
115041 Bygning fælles indvendig	13-05-2025	2 ny dørhåndtag inde 84-2-4	1651745 JAOL	1.172,50
115041 Bygning fælles indvendig	13-05-2025	2 ny dørhåndtag inde 84-2-4	1651747 JAOL	-2.016,25
115041 Bygning fælles indvendig	20-05-2025	Kaffe produkter til kaffeatomater	1653930 JAOL	3.905,73
115041 Bygning fælles indvendig	29-06-2025	Rengøring ved indflytning 88-0-3	1672654 JAOL	500,00
115041 Bygning fælles indvendig	30-06-2025	Kaffe produkter til kaffeatomater	1672639 JAOL	8.347,55
		Budget 2025	150.000,00	
		Forbrug 02.07.2025 bygning fælles indvendig	50.774,69	
		Rest pr. 02.07.2025	99.225,31	

- Udgifterne til vask, kaffemaskine, 3 daglige aviser er indeholdt i beboerne husleje. I tilfælde af store stigninger på disse poster, vil rådighedsbeløbet til vedligehold af bygningen falde, idet huslejen ikke kan reguleres med afsæt i disse udgifter.

Fjernelse af kaffemaskine og måske afslutning af "fri kaffekonceptet"?

Beboere som vasker for andre inkl. for institutioner – hvordan tackles det?

Beslutning:

Bestyrelsen ønskede at det undersøges om Kragstjernerghave er bundet af et opsigelsesvarsel på kaffemaskinen til JDE inden endelig beslutning. Servicekontrakten medsendes referatet. Beslutning om de øvrige udgifter udskydes senere.

2025-11-04:

Serviceaftalen på kaffemaskinen betales årligt og udløber den 24. marts 2026. Aftalen kan ikke forlænges p.g.a. af maskinens alder. Der kan indgås løbende aftale på udskiftning af kalkfiler. Kaffemaskinen er købt og betalt.

Kragstjernerghave er derfor ikke bundet af nogen aftaler.

Beslutning:

Den aktuelle kaffeordning nedlægges den 24. marts 2026 ved udløb af serviceaftale. Bestyrelsen drøfter eventuelle andre muligheder.
Drøftelser omkring vask og aviser udskydes til 2026.

Ad 12 – Status på igangværende opgaver

Opgave liste tilrettet uge 43:

Priortet	Tekst	Hvem tager aktion	Beslutning	Anslået pris	Udføres dato	Status	Færdig dato
Høj	Indgangspartier males (døre) samt 2 døre til spisesal	Jan Kennet	Der udarbejdes et mini udbud Arbejdet udskydes til 2026 - (besluttet 8-9-25)	75.000		Der laves et udbud og herefter beslutning, der er indkommet pris på kr. 31.200,- ex. moms. Bestyrelsen undersøger om der er døre der skal skiftes i stedet for at disse skal males. Afventer pris. Pris kr. 41.600,- inkl. Moms	
Høj	Overligger ved Lena skiftes (Kragssbjergvej 80.2.3) Der udbedres yderligere revner jf. Martin Kirchhühl	Kennet	Beslutningen om de 2 nye revner jf. snakkemøde	15.000		Sættes i gang. Claus Thomsen er bestilt. Jan har sendt rek.v.n.r. på den nye opgave. Overligger er udbedret, markiser mangler at blive genmonteret	
Høj	Revner (fuger) på altaner efterses og lukkes	Jan/Kennet		80.000		Murer rykkes for udførsel 23/5. Kennet rykker 02/09 Sættes i gang. Er sat i gang. ER i gang Murer rykkes for udførsel	
Høj	Udskiftning af kælderdøre	Jan	Der udarbejdes et mini udbud Arbejdet udskydes til 2026 - (besluttet 8-9-25)	500.000		Der laves et udbud og herefter beslutning, der er afgivet pris fra Carsten Knudsen på kr. 162.566,- ex. moms. Der skal indhentes pris fra Brd. Barslund. Tillæg pr. sideparti kr. 4.160,- ex. moms. Afventer. Pris ankommet fra Barslund den 18-07-2025	
Høj	Udskiftning af kældervinduer (hvor det er nødvendigt)	Jan	Der udarbejdes et mini udbud Arbejdet udskydes til 2026 - (besluttet 8-9-25)	150.000		Der laves et udbud og herefter beslutning, der er afgivet pris fra Carsten Knudsen på kr. 116.424,- ex. moms. Der skal indhentes pris fra Brd. Barslund. Afventer. Se ovennævnte samt sendte priser	
Høj	Udbedring af stolper ved havegangen.	Jan	Der skal indhentes tilbud Arbejdet udskydes til 2026 - (besluttet 8-9-25)			Afventer pris. Pris er indhentet. Pris. 84.533,- inkl. Moms	
Høj	Udskiftning af grundvandspumpe Der ønskes flere p-pladser	Kennet Bestyrelsen		15.000		Sættes i gang. Kennet rykker leverandør. Kennet rykker igen. Afventer ovenstående	udskiftet uge 39

2025-06-30:

Der afventes fortsat pris på vedligeholdelse af stolper ved havegang.
Maling af indgangsdøre afventer at bestyrelsen vurderer om der er døre der skal skiftes fremfor at disse males.
Der skal indhentes alternativt tilbud på udskiftning af vinduer og døre ved Brd. Barslund.

2025-09-08:

Pris for maling af stolper fremgår af opgaveliste.
Der indkommet alternativt tilbud fra Brd. Barslund.

Det blev drøftet om døre og vinduer skulle skiftes, idet det er usikkert om der er likvide midler til at betale regningen.

Beslutning:

Det blev godkendt at udskyde udskiftningen af døre- og vinduer til næste budgetår 2026, idet det er usikkert om der er penge tilbage på budgettet.
Maling af stolper afventer næste budgetår 2026.

2025-11-04:

Der udskiftes yderligere 2 overliggere bag ved eksisterende markiser.
Anslået pris kr. 2 x 7.000,- + nedtagning af markiser på timepris.
Overliggere skulle ifølge Kennet være repareret og markiserne mangler at blive genmonteret.

Bilag:

Opgaveliste i Excel.

Beslutning:

Arbejdet med overliggere er igangsat efter aftale på snakkemøde og er også afsluttet.
Arbejdet på de galvaniserede stolper lukkes og fjernes fra aktivitetsoversigten.
Der skal i det kommende år, ses på sålbænken hvor fugerne er ved at falde ud, opgaven sættes på aktivitetsoversigten.

Ad 13– Altanprojekt

2025-09-08:

1 års gennemgang af altanprojektet.

Der er lavet en aftale med Rævdal den 5. november 2025 klokken 11.00.

Beslutning:

Der skal omdeles en fejl- og mangler lister til beboerne samt omdeles en varslingskrivelse omkring adgang.

2025-11-04:

Den 9. september blev der omdelt fejl- og mangelliste til 1 års gennemgang.

Den 30. september var der kommet 28 blanke og 16 med bemærkninger. Ikke alle bemærkninger relaterer sig til altanprojektet.

Beslutning:

Der omdeles en reminder d.d. til de beboere som har besvaret fejl- og manglisterne. Øvrig information taget til efterretning.

Ad 14 – Dato og arrangering af opfølgende beboermøde i november

Dato og arrangering af opfølgende beboermøde i november (administrationsaftalen 4.1.)

Beslutning:

Boligkontoret er behjælpelige med at udarbejde mødeindkaldelse efter ønske, og deltager ligeledes i mødet hvis bestyrelsen finder dette nødvendigt.

Mødet er planlagt til tirsdag 11.11.2025, klokken 16.30.

2025-11-04:

Bestyrelsen drøfter dagsorden på snakkemøde mandag.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 15 – Beredskabsplan for Kragssbjerghave

Er der udarbejdet en beredskabsplan for Kragssbjerghave?

Brandventilationen i opgangene bliver tjekket en gang årligt, herudover er der ikke yderligere tiltag.

Beslutning:

Bestyrelsen arbejder videre med punktet.

Ad 16– Kommende møder

Der skal planlægges de sidste bestyrelse- og overdragelsesmøder indtil 31.12.2025.

Snakkemøder afholdes hver anden mandag i hver måned.

Kommende bestyrelsesmøder:

Tirsdag den 16. december 2025 kl. 10.00

Ved behov kan der indkaldes til møde med kort varsel.

Ad 17 – Eventuelt

Mødet hævet kl. 11.45.

Referent: Jeanette Helmer

Bestyrelsens underskrifter: (Underskrives i Penneo)

Ingen Ibsen Forperson

Næstforperson Bjørn
Hansen

Vibeke Sielemann

Martin Kirchhübel

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Inge Olga Ibsen

Formand

På vegne af: Kragstbjergghave

Serienummer: 7f48ac03-81f1-4d02-b481-d206df7fc5d4

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-11-10 10:35:37 UTC



Vibeke Sielemann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Kragstbjergghave

Serienummer: 006d907d-8c46-4599-9eef-7a9f56d9e10b

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-11-10 10:40:17 UTC



Martin Kirchhübel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Kragstbjergghave

Serienummer: 2b29a203-b5be-4320-ae72-7c7e172deb5f

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-11-10 10:46:48 UTC



Bjørn Hansen

Næstformand

Serienummer: 32d7fc55-315e-48b0-8415-7e3fa250537b

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-11-11 10:11:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.