

Velkommen ☺ og oplæg til beboermødet den 1.10.2026

Indledning:

Nuværende bestyrelse har eksisteret i cirka 5 måneder. Det er kort tid set i lyset af, at det er en stor og kompleks opgave at overtage driften og bygningerne Kragstbjerghave.

Herunder eksempler på, hvad bestyrelsen bl.a. har arbejdet med siden sidste beboermøde.

1. **Vedtægter og forretningsorden:**

Vi har endnu en gang gennemgået og revideret såvel vedtægter som forretningsorden.

Dette bl.a. fordi **vedtægterne** skal flugte med gældende lovgivning og faktuelle forhold. Vi kan dog ikke ændre på grundlæggende beslutninger som for eksempel ledelsen af Kragstbjerghave. Ledelsen ligger derfor fortsat – som fra den spæde begyndelse – ved bestyrelsen. Det er et vilkår, som vi må få til at fungere. Vedtægterne er med de nye ændringer sendt til godkendelse hos Erhvervsstyrelsen. Så snart vi har godkendelse derfra, bliver de publiceret.

I den opdaterede **forretningsorden** italesættes behovet for, at der blandt beboere mere systematisk rekrutteres grupper til at støtte og styrke bestyrelsens arbejde samt flere grupper til løsning af praktiske opgaver i Kragstbjerghave. Der er simpelthen for mange opgaver til, at de kan håndteres af en frivillig og ulønnet bestyrelse, hvoraf 3 medlemmer ikke er bosiddende i Kragstbjerghave. Der er grænser for, hvad og hvor meget bestyrelsesmedlemmer kan, skal og vil lave. Økonomien sætter derudover grænser for, hvor meget man kan købe sig fra. Eksempel på nye beboergruppe kunne være: gruppe for beredskabsplan, gruppe for møblering/ indretning af biblioteket, gruppe for forberedelse til stormøder (beboer/ Årsmøder), gruppe for arrangering af festlige arrangementer– flere?

2. **Gennemgang af aftaler og kontrakter:**

Der er nye aftaler og/ eller nye kontrakter med:

Pengeinstitut: nu **Nykredit**. Her opbevares likviditet på egen konto. Lånene er dog fortsat i Jyske Invest

Forsikringsmægler: nu **Söderberg og Partners**

Revisor: nu **Baker Tilly**

Liftreparatør: nu **Engdal Elevator**

Tilsyn med brandventilation og ovenlysvinduer: nu **Elcor A/S**

Håndværkerliste: flere **nye håndværkere** på listen.

I 2025 var vi i den grad på hælene i forhold til at få ny administrator og vicevært - 2 afgørende aktører for vores eksistens. Vores overblik var meget beskedent. Det hele var kastet op i luften. Grundene hertil var mange. Faktum var, at de som havde stor utilfredshed med eksisterende, ikke havde overblik over eller kræfter til, hvordan man skulle komme videre. Den hurdle fik vi klaret – med nød og næppe, og med stor advokatregning til følge.

Men nu er situationen således, at når vi indgår nye aftaler, er det vigtigt for os, at det bliver billigere og/ eller bedre for Kragstbjerghave end eksisterende. Vi afslutter ikke bare samarbejder, hvis de ikke skønnes at kunne erstattes på bedre niveau end eksisterende. Nogle af de nyligt indgåede aftaler, må vi revidere eller ændre igen. Begge parter skal være tilfredse og enige om, hvordan opgaverne løses. Det kan vise sig, at også et nyetableret samarbejde må erstattes af noget andet, hvis det ikke lever tilstrækkeligt op til forventningerne. Så ro må ingen forvente på det område.

3. Økonomi

Grundlaget for Kragstbjerghaves økonomi er huslejeindtægten. Huslejen reguleres af omkostningsbestemt husleje, idet vi er en erhvervsdrivende fond og bebyggelse, som er etableret i 1961.

”Omkostningsreguleret husleje” er et komplekst begreb. En af konsekvenserne heraf er, at huslejestigninger ikke altid er en mulighed på samme måde, som den er for andre private boligselskaber eller for almennyttige boliger.

Hvad betyder det for os? Det betyder, at vi kan have mange gode ideer og ønsker for renovering, ombygninger og lignende, som vi ikke kan få finansiering til, fordi vi ikke kan hæve huslejen til at betale renter/ afdrag på eventuelt nye lån. Bestyrelsen prøver at finde muligheder trods dette faktum. Dette kunne for eksempel være fondsansøgninger. Vi ved jo alle, er der er vedligehold, ombygninger, renovering mm, som både er enten snarlig påkrævet og/ eller ønsket.

Det er også et faktum for den omkostningsbestemte husleje, at hvis vi bygger nye lejligheder/ lejemål – for eksempel i køkkenområdet, så er det muligt at tage en leje af disse, som flugter med markedsleje, selv om vi ikke kan gøre det i eksisterende lejemål fra 1961.

De 2 foregående regnskabsår havde vi underskud på driften. I 2024 var underskuddet 358.899 kr. I 2025 blev underskuddet 153.008 kr. Det vil sige, at det lykkedes at formindske underskuddet. Men man ikke kan istandsætte eller købe for et minusbeløb. Derfor har vi som bestyrelse været nødsaget til at arbejde med, at vende et underskud til et overskud. Det er nødvendigt, hvis vi skal gøre os håb om, at nogen vil:

1. ændre på vores nuværende lån
2. bevilge os nye lån.

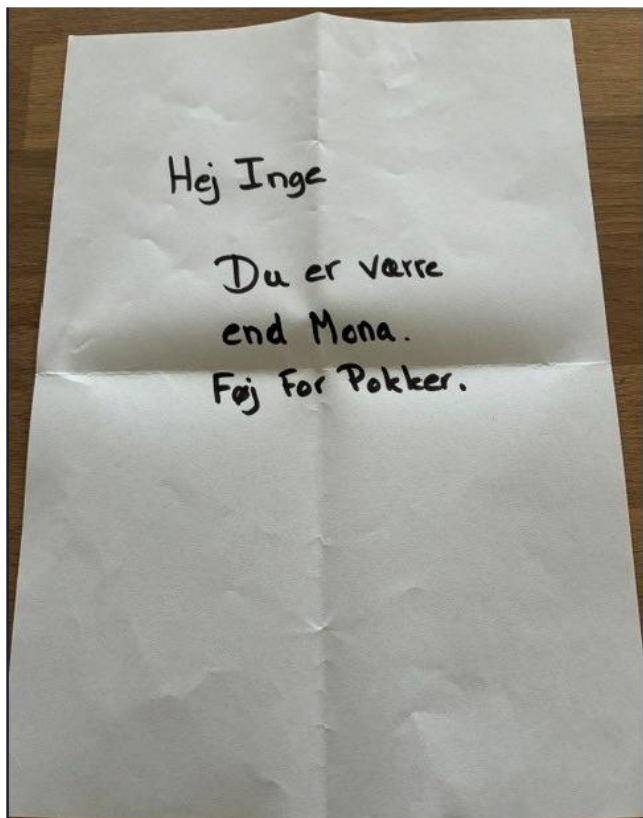
Lån: Vi skylder omkring 49 millioner kr. i Kragstbjerghave, fordelt på 4 lån. Den offentlige vurdering af bebyggelsen er lagt højere. Det er selvfølgelig interessant i forbindelse med et eventuelt salg. Men hvis vi ikke har et salg for øje, så er en offentlig vurdering ikke oplæg for, hvad vi kan afdrage og betale renter af. Der er vores indtjening/ overskud afgørende. Sælger vi bebyggelsen Kragstbjerghave, vil en køber være underlagt den omkostningsregulerede leje ganske som fonden Kragstbjerghave er. En køber vil så overtage de økonomiske problematikker, som vi nu kæmper med.

Likviditet og Egenkapital: Kragstbjerghaves likviditet er god - vi har penge på den nyoprettede konto i Nykredit, som bl.a. kommer fra beboerindskud og forudbetalt husleje – altså er det alle jeres penge, anbragt som sikkerhed i den fælles kasse. Derudover anbringer vi penge, som vi nu forsøger at spare på driften, på denne konto. Dette gør vi fordi, vores rådgiver anbefaler, at vi har en større sum i baghånden i tilfælde af behov, til f.eks. større udgifter på bygninger eller lignende, idet Kragstbjerghaves egenkapital stadig er meget begrænset. Vi mener derfor ikke, at en kassekredit, som flere har foreslået, er en løsning, idet det vil blot være en camouflering af et forbrug, som vi faktisk forsøger at tøjle, samtidig med at en kassekredit på f.eks. 2*egenkapitalens størrelse, sandsynligvis vil få långiverne til at spærre øjnene op og stille større krav til Kragstbjerghaves økonomi.

Hvordan øger vi indtjeningen/ overskuddet? Overskuddet øges, hvis vi prøver at tøjle udgifter og forbrug. Hvor og hvordan kan man altid diskutere, men opbremsning af udgifterne har været nødvendig, for at vende et underskud til et overskud på den daglige drift. Dette er også nødvendigt for at kunne vise økonomisk ansvarlighed for dem, som eventuelt kan låne os til nye tiltag, ombygninger mm. Derudover må vi tænke indtjening, også når vi drømmer om, hvad og hvordan Kragstbjerghave skal udvikle sig i fremtiden. Lejlighederne er små, men vi har mange kvadratmeter til rådighed – og vi har flere i sigte, når ”Det gode Køkken” flytter ud. Det er nødvendigt, at der knyttes en form for indtjening til vores drømme og ønsker for fremtiden.

3. Udlejning og beboere:

Det går godt med udlejningen. Der har været stor omsætning af lejemål, som I jo formentlig har bemærket. Også det medfører opgaver for såvel vicevært, administrator og bestyrelsen. Men det er meget positivt, at det ikke er problematisk at få nye naboer. I blandt 127 lejemål er der enkelte, som ikke bidrager positivt til fællesskabet. Det er de få, som fortsat belaster deres naboer og/ eller bestyrelsen med ubehagelige, ofte anonyme skrivelser. Sådan en skrivelse fik jeg igen forleden. Denne sidste fra 4. september 2026 ser således ud:



Det forholder sig således, at også tidligere formand Mona Thomsen modtog anonyme skrivelser. Som bestyrelse vil vi gå langt for at få chikaneri og uacceptabel adfærd stoppet. For det er ubehageligt for den, som det rammer og det er ødelæggende for det gode naboskab og stemningen i Kragstbjerg. Vores renommé lider også under det, og bestyrelsens troværdighed svækkes. Det vil sige, at det bliver vanskeligere for bestyrelsen at indgå gode aftaler til gavn for Kragstbjerg. Vi drøfter mulige tiltag med myndighederne.

4. Fællesudgifter – og arrangementer.

Vores ønsker til fællesaktiviteter og arrangementer, og hvordan det er i overensstemmelse med gældende regler og hovedparten af beboeres behov har været til drøftelse.

Et eksempel kan være "Nytårsaften". Sidste år leverede "Det gode Køkken" maden til deltagerne. Til arrangementet blev der betalt 12.800kr fra fællesskabets kasse som tilskud til maden samt udgifter til personale og rengøring. Fremadrettet vil arrangementer med spisning kunne afvikles, hvis det ønskes- men der vil ikke være tilskud fra den fælles økonomi. Bestyrelsen vil heller ikke påtage sig opgave med at arrangere og forestå sådanne beboerarrangementer. Bestyrelsen foreslår, at der oprettes et festudvalg til dette.

5. Visioner og bygningerne.

Året 2026 efter ophør med samarbejdet med Boligkontoret har budt på talrige opgaver, men også en del overraskelser. Ikke alle har været positive. Vi havde for eksempel ikke forventet, at der i nogle lejemål ikke var lavet indflytningsrapporter. Og når der ikke er det, kan der ikke fås lejerens betaling for istandsættelse i forbindelse med at lejemålet forlades. Det betyder, at Kragstbjerghave skal betale for istandsættelse inden lejligheden kan udlejes til andre. Vi havde heller ikke forventet, at der var indflyttere, som ikke har betalt depositum eller 3 måneders forudbetalt leje. Der er adskillige udgifter, som vi ikke har budgetteret med – af den simple grund, at vi slet ikke havde set dem komme. Som skrevet i sidste Nyhedsbrev, så holder også bestyrelsen dog dampen oppe ved at have drømme og visioner om Kragstbjerghave. Vi synes, at stedet på mange måder er unikt – og meget falder i tråd med tendenser i tiden – Tiny house ideen, fællesskab, bæredygtighed i forhold til forbrug mm. Den 1. og 2.10. er der planlagt fornyet gennemgang af hovedsageligt den udvendige del af bygningerne med henblik på fornyet overblik over, hvad der haster at blive gjort, og hvad der kan vente. Det vil sige, at vi har brug for professionelle øjne på renoveringsplanen. Hvis vejret tillader det, vil der blive sendt en drone op for at besigtige taget inklusiv tagrender mm. Vi har samtidig bestilt en energimærkning, som ikke haves. Det vil blive efterspurgt, hvis vi skal søge fonde om bevillinger.

6. Afslutning.

Det er mit håb, at denne skrivelse som erstatning for en velkomsttale vil sætte gang i spørgsmål og input til beboermødet. Denne samt dagsordenen til mødet vil blive sat op på opslagstavlen ved spisesalen, lagt på Facebook samt Kragstbjerghaves hjemmeside. Vi vil printe kopier til jer, som har bedt om at få Nyhedsbreve ind ad brevsprækken + også lægge nogle ekstra kopier på bordet ved kaffemaskinen. Ønsker du en printet kopi – eller ved du, at en nabo gør det, så sig til.

Hvis jeg ikke husker at sige det på dagen, så hermed en stor tak til alle, som bidrager til, at Kragstbjerghave er et ryddeligt og hyggeligt sted at bo og færdes.

På snarligt gensyn, Inge, formand for bestyrelsen

