# Beboermøde 1. oktober 2026

# Kragsbjerghave



1

## Dagsorden

1. Velkomst
2. Vedtægter og forretningsorden
3. Ny revisor og forsikringsmægler
4. Økonomien til nu
5. Vores lån i ejendommen
6. Status i udlejning + udfordringer i forbindelse med flytteopgørelser
7. Omkostningsbestemt husleje
8. Fællesarrangement – økonomi hertil
9. Ny liftreparatør, kontrollør af røgventilationer og ovenlysvinduer
10. Istandsættelse, ombygninger og vedligehold
11. Opfølgning på Nyhedsbrev omkring mulige forbedringer
12. Logo
13. Spørgsmål og Eventuelt
14. Afslutning



2

# 1. Velkomst og præsentation af bestyrelsen

- Inge Olga Ibsen, formand
- Vibeke Grandt, næstformand
- Vibeke Sielemann, eksternt medlem
- Martin Kirchhübel, eksternt medlem
- Flemming Wibroe, eksternt medlem
- Erik Pedersen, suppleant
- Lene Lønnerup, suppleant



3

# 2. Vedtægter og forretningsorden - Inge

**Vedtægter**: Opdatering godkendt af bestyrelsen og sendt til godkendelse i Erhversstyrelsen.

- Faktuel fejl vedr. adresse,
- Ny formulering af huslejeregulering – henviser udelukkende til lovgivningen
- Præcisering af forhold til Årsmødet vedr. stemmeafgivning og fuldmagt
- Muligheder for at vælge en ”godkendt revisor” – Erhversstyrelsens formulering

**Forretningsorden:** er udsendt – brug for beboergrupper mm.

- Muligheder for at vælge formand/ næstformand tilpasset vedtægterne



4

# 3. Ny revisor og forsikringsmægler - Inge

**Revisor:**

- tidligere — Lasse Haugaard, PWC
- nuværende — Martin Fruergaard Knudsen, Baker Tilly (snarligt navneskift til: Aider)

Hvorfor skift: Ønske om nye øjne på økonomien samt brug for en tæt kontakt til revisor i forhold til eksempelvis svar på daglige spørgsmål

**Forsikringsmægler**

- tidligere — Ulrik og Alex Gren (Boligkontoret Danmark)
- nuværende — Jacob Melvej Engstrøm Johansen, Söderberg & Partners

Hvorfor skift: Ønske om nye øjne på forsikringsforholdene samt brug for en tæt kontakt i forhold til eksempelvis svar på daglige spørgsmål



5

# 4. Økonomien i hovedtal - Flemming

| Driften: | Realiseret 30. sept. 2026 | Budget 2026 | Bemærkning |
|---|---|---|---|
| Indtægter: | | | |
| Lejeindtægter | 5.116.000 | 6.831.000 | |
| | | | |
| Udgifter: | | | |
| Driftsudgifter | 1.240.954 | 1.297.000 | Udfordret |
| Renholdelse | 272.365 | 310.000 | Udfordret – vejrafhængig |
| Vedligeholdelse | 520.346 | 1.200.000 | Vedligeholdelsesplan er under udarbejdelse |
| Administration | 729.394 | 988.000 | |
| Renter og afdrag | 821.069 | 1.392.000 | |
| Selskabsskat | 88.000 | 200.000 | |



6

# Likviditet, Egenkapital og Kassekredit

- **Likviditet** ultimo september 2026
  - 3.600.000 kr. - Vi kan betale vores løbende regninger
  - Store poster forude, eks.: selskabsskat 197.000 kr., lån 300.000 kr.
- Heraf udgør Depositum og Forudbetalt leje 2.125.000 kr.
- **Egenkapital** 1. januar 2026:
  - 1.272.160 kr. – Det er vores formue
- Forlag fra beboere om etablering af **Kassekredit** med det formål at bestyrelsen kan bruge af egenkapitalen uden at skulle bekymre sig
  - Bestyrelsen ser ikke behovet – likviditeten er fin – der er intet behov for at lånefinansiere et forbrug som vi ikke har råd til
  - Hvis egenkapitalen bruges/kassekreditten udnyttes, kan Fonden få negativ egenkapital – og grundkapitalen er tabt:
    - Banker og Långivere vil blive bekymrede – både for eksisterende og nye lån
    - Revisor vil blive bekymret – opfylder Kragsbjerghave fortsat "going concern"-princippet?
    - Erhversstyrelsen vil blive bekymret – kan kræve tvangsopløsning af Fonden Kragsbjerghave - Erhvervsfondslovens § 67
    - Bestyrelsen kan ifalde et erstatningsansvar

➢ **Ingen ansvarlig bestyrelse vil basere en selskabsdrift på negativ egenkapital**



7

# 5. Vores lån i ejendommen - Flemming

| Lån, Årsopgørelse 2025 | 0041-115-297 (Jyske Kontantlån) | 0041-115-310 (Jyske Kontantlån) | 0041-912-814 (Jyske Kontantlån) | 0042-461-377 (Jyske Fast Rente (OA)) | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Hovedstol | 2.935.000 kr. | 3.446.000 kr. | 19.198.000 kr. | 28.021.000 kr. | **53.600.000 kr.** |
| Lånerestgæld ult. 2025 | 2.327.233 kr. | 2.381.231 kr. | 15.692.872 kr. | 28.021.000 kr. | **48.422.336 kr.** |
| Kursværdi | 1.886.181 kr. | 2.091.818 kr. | 11.392.075 kr. | 23.389.969 kr. | **38.760.043 kr.** |
| Restløbetid, år | 19,75 | 12,50 | 19,25 | 27,00 | **13-27 år** |
| Optaget dato | 2014 | 2018 | 2014 | 2022 | **2014-2022** |
| **Beskrivelse** | **Bygningsrenovering 2014 - tillægslån** | **Lifte, 2018** | **Bygningsrenovering 2014 køkken og bad, VVS og ventilation** | **Oprindelige lån - omlagt i 2022** | |
| Rente % | 1,4606% | 1,1929% | 0,8287% | 2,5% | |
| Bidrag % - anslået | 0,30% | 0,30% | 0,30% | 0,60% | |
| Afdragsfrit? | Nej | Nej | Nej | Ja - 30 år | |
| | | | | | |
| Årlig ydelse (2025) | 143.048 kr. | 212.852 kr. | 931.408 kr. | 868.651 kr. | |
| - heraf rente | 34.916 kr. | 29.718 kr. | 133.933 kr. | 700.525 kr. | |
| - heraf bidrag | 7.171 kr. | 7.474 kr. | 48.484 kr. | 168.126 kr. | |
| - heraf afdrag | 100.961 kr. | 175.661 kr. | 748.990 kr. | 0 kr. | |

| Årlig ydelse (2025) | 2.155.959 kr. | Ift. samlet restgæld | Ift. samlet kursværdi |
|---|---|---|---|
| - heraf rente | 899.092 kr. | 1,86% | 2,32% |
| - heraf bidrag | 231.255 kr. | 0,48% | 0,60% |
| - heraf afdrag | 1.025.612 kr. | 2,12% | 2,65% |

Hvis dette lån ikke var afdragsfrit, ville den årlige ydelse være ca. 1.536.000 kr., ca. 700.000 kr. højere end nu

Jyske Realkredit om det afdragsfrie lån:

Ydelsesforløbet er beregnet ud fra, at bidragssatsen er uændret, og at Jyske Realkredit ikke har gjort brug af retten til at kræve afdragsbetaling eller forhøjelse af allerede aftalte afdrag på trods af aftale om afdragsfrihed.



8

# Lånesammensætningen har været til vurdering hos Nykredit i september 2026

Nykredits kommentarer

- Samtlige lån er med lang fast rente, og renten er meget lav i forhold til det aktuelle markedsniveau.
- Som en indikator kan man beregne den aktuelle rente-/bidragsbetaling i forhold til den samlede kursværdi, og det giver 2,92%. Ud fra en rentabilitetsmæssig betragtning, så vil fonden ikke kunne omlægge sin gæld til lavere rente/bidrag, selv ikke med variabel rente.
- Iflg. seneste regnskab kan Nykredit se, at fondens cash-flow (ind- og udbetalinger) umiddelbart er lidt stramt, hvor indtjeningen netop/tæt på kan honorere renter, afdrag og skat. Så Nykredit vil ikke anbefale at indfri fastforrentede lån.
- Uden at kende fondens planer og behov, så vil Nykredit umiddelbart vurdere at lånene ser fornuftige ud





# 6. Status udlejning + flytteopgørelser - Flemming

- Udlejningen forløber fint
- Problemer ved flytteopgørelser:
  - Indflytningsrapport ufuldstændig: Kragsbjerghave skal betale for istandsættelsen
- Tidligere bestyrelser:
  - Mente det var for belastende for nye beboere at skulle betale 3 mdr. leje forud + 3 mdr. depositum
  - Det betyder pr. april 2026:
    - Ca. 80 beboere har ikke betalt fuldt indskud/depositum
    - Baseret på en årlig boligleje på 6.104.000 kr. skulle 3 mdr. husleje + 3 mdr. depositum udgøre 3.052.000 kr. – men der er kun konteret 2.125.000 kr. i forudbetalt leje og depositum
- Er et problem både ved dødsfald og øvrige fraflytninger: Kragsbjerghave må betale såfremt der ikke er dækning hos den fraflyttede:
  - I 2026 har udgiften for Kragsbjerghave indtil videre været: 114.580 kr.

# 7. Omkostningsbestemt husleje - Flemming

- OMK - Beregnes 1 gang årligt – med 3 mdr. varsel til evt. stigning pr. 1. januar
- Planlagt varsling september 2026 til 1. januar 2027 – men udskydes 1-2 måneder, da der har vist sig usikkerhed om den måde, som den tidligere administrator Boligkontoret Danmark har beregnet OMK på





# 8. Fællesarrangement-økonomi - Inge

- Tradition for fællesarrangementer med bevilling af økonomisk og praktisk støtte leveret og bevilget af bestyrelsen: bl.a.
  - Mortens aften
  - Nytårsaften
  - Julearrangement
  - Sommerfest/ udflugt
  - Påskearrangement
- Fremadrettet: arrangementer må planlægges og afvikles af beboergrupper for egenbetaling fra deltagerne.

## 9. Ny liftreparatør, kontrollør af røgventilationer og ovenlysvinduer - Martin

- Martin orienterer



13

## 10. Istandsættelse, ombygninger og vedligehold - Martin

- Martin orienterer



14

# 11. Opfølgning på Nyhedsbrev omkring mulige forbedringer - Vibeke G

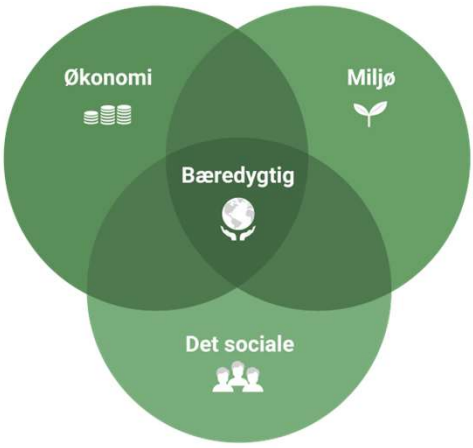
- Bestyrelsens drøftelse for mulige forbedringer i Kragsbjerghave
- **Formålet** er, at Kragsbjerghave i fremtiden også er et attraktivt sted at bo
- Der er pt. **ikke** økonomiske beregninger på forslagene
- Der skal arbejdes på at søge **Fonde**



15

# Bæredygtighed

- Forbedringerne tager udgangspunkt i økonomisk-, social- og/eller miljømæssigbæredygtighed.






16

# Mulige forbedringer og udnyttelse - 1

**Køkken**

- Bibeholde dele af en køkkenfunktionen til beboere og mulighed for at andre kan leje køkkenet ved specielle arr.
- Evt. mulighed for at en del indrettes til fitness eller vaskeri

**Spisestuen**

- Foldedøre, så rummet bliver mere fleksibelt
- Nye puder og duge

**Pejsestuen/bibliotek**

- Ændring af møblement

**Mødelokale/gæstestue**

- Krea rum,
- Udlejes daghøjskole, hjemmeplejekontor mm.



17

# Mulige forbedringer og udnyttelse - 2

**Gang ved spisestue**

- Ekstra toilet så der er mulighed for at lave arrangementer med folk ude fra

**Garager nedrives**

- Ny fløj – lejligheder, vaskeri, fællesrum

**Gæsteværelser**

- Laves til lejlighed (og 1 værelseslejlighed bruges til gæsteværelse)

**Tag**

- Solceller
- Bygge ekstra etage på



18

# Mulige forbedringer og udnyttelse - 3

**Elladestandere**

**Beredskabsdepot for dele af Odense kommune**

- Vand, mad, medicin

**Salg af dele af Rosenhaven**

- Bygning af Tiny houses

**Udeareal ved køkken**

- Naturfitness redskaber, der er skulpturelt smukke og funktionelle ( se næste slides)



19

# Eksempler på hvad naturfitness er










20

# 12. Logo – Vibeke G

- Afstemning om logo
- Sæt et X





























# 13. Spørgsmål og Eventuelt

- Forstå dit varmeregnskab

# 14. Afslutning - Inge

Tak for i dag og endnu et møde i Kragsbjerghave afviklet i god ro og orden

Tusind tak til alle, som medvirker til at Kragsbjerghave er et ryddeligt og hyggeligt sted at bo og færdes.

Næste møder

- Beboermøde: Tirsdag den 2. marts 2027, kl. 16:30
- Årsmøde: ultimo april 2027