

Kreds Nordsjællands kredsgeneralforsamling



25. september 2024



Kl. 17.30-22.00



Skævinge Kro, Jernbanevej 1, 3320 Skævinge

Til kredsgeneralforsamlingen var der 20 stemmeberettigede medlemmer.

I alt deltog 28 andelshavere fra 20 foreninger.

Kreds Nordsjællands formand Inge Lise Vadont bød velkommen til Kreds Nordsjællands årlige generalforsamling samt informerede om aftenens program.

DEN UFORMELLE GENERALFORSAMLING:

MARKERING AF ABF'S JUBILÆUM V/Landsnæstformand Kirsten Holm:

Da landsformanden, Hans Erik Lund, var forhindret i at deltage ved kredsgeneralforsamlingen, holdt Kirsten Holm, landsnæstformand i ABF et oplæg om de politiske årsager og sammenhænge for etablering af Andelsboligernes Fællesorganisation, som er interesseorganisationen for private andelsboligforeninger.

Årsagen til stiftelsen var en reaktion på et boligpolitisk lovforslag, som ville forringe forholdene for de private andelsboliger. Den 14. marts 1974 gik 69 andelsboligforeninger derfor sammen og stiftede ABF.

I dag repræsenterer ABF mere end 5.450 foreninger og omkring 200.000 mennesker. Når andelsboligernes eneste interesseorganisation runder 50 år, skal det fejres, og det blev det med et glas champagne og lidt chips samt lagkage til kaffen. Læs mere om ABF's arbejde på ABF's hjemmeside.

ABF'S LANDSPOLITISKE ARBEJDE v/Landsnæstformand Brian Fabricius: Brian Fabricius orienterede om ABF's principprogram, som består af fire temaer:

1. **Andelsboligens identitet**, som bl.a. har fokus på det økonomisk forpligtende fællesskab.
2. **Andelsboligens rolle i samfundet**, andelsboligformen = en boligform for alle.
3. **Bæredygtige andelsboliger**, der skal tages hensyn til den kommende generation af andelshavere.
4. **Andelsboligens tilknytning til andelstanken**, ABF sætter fokus på at gøre andelsboligens værdier synlige.

Brian Fabricius lagde stor vægt på den grønne omstilling i andelsboligerne. Han opfordrede også deltagere til at være ambassadører for ABF, at danne netværk lokalt samt at være med til at styrke samarbejdet med andre aktører på boligområdet. Oplægget ligger på ABF's hjemmeside.

I forbindelse med regeringens kommende boligudspil, er det ABF's ønske, at ABF's perspektiv på udfordringer og hertil løsninger på andelsboligområdet bliver medtaget i de politiske drøftelser på Christiansborg. Formandsskabet har derfor udarbejdet et boligpolitisk visionspapir, der har fokus på andelsboligformens styrker og rolle på boligmarkedet.

Visionspapiret er i august 2024 sendt til en række politikere – heriblandt boligordførerne i Folketinget. Visionspapiret kan læses på ABF's hjemmeside - ABF's boligpolitiske vision.

STATUS I FORHOLD TIL DEN AKTUELLE POLITISKE SITUATION på andelsboligområdet V/**Underdirektør Isaac Appelquist**: Isaac Appelquist's hovedpunkter i sit oplæg var: Værdiansættelse af andelsboliger samt grundvurderinger.

Der er den 4. april 2024 vedtaget en ny lov værdiansættelsesprincipper. Der er nu fire måder at fastsætte værdien af andelsboligforeningen:

- Anskaffelsesprisen
- Den offentlige vurdering
- Den offentlige vurdering med indeksering, som er ny
- Valuarvurderingen

Der er også vedtaget en lov om forlængelse af valuarvurderingerne. Det er en lov, der giver mulighed at udvide anvendelsen af valuarvurderinger fra 18 til 42 måneder.

En andelsboligforening betaler grundskyld, og grundskylden beregnes ud fra ejendommens grundværdi. Set i lyset af de mange fejl, der har været i forbindelse med de nye grundvurderinger, anbefaler Isaac Appelquist, at man holder øje med andelsboligforeningernes vurderinger.

En deltager stillede spørgsmålet: Er spekulationen om nedlæggelse af andelsboligformen stadig aktuelt?

Til dette svarede Isaac Appelquist, at emnet ifølge den nye boligminister, Sofie Hæstorp Andersen, socialdemokratiet, er sat i bero. Andre partier er stadig tiltrukket af ideen, men ABF arbejder naturligvis for at bevare andelsboligformen. Oplægget findes på ABF's hjemmeside.

En anden deltager stillede spørgsmålet: Skal andelsboligforeningen betale den boligstøtte, de har modtaget, tilbage, hvis foreningen overgår til anden boligform fx ejerbolig? Svaret til spørgsmålet blev ikke uddybet, men

- Red jf. Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. frem går det af §160 stk. 1: Ved helt eller delvist salg af en ejendom tilhørende en andelsboligforening, hvortil staten eller kommunen har ydet støtte kræves helt eller delvis tilbagebetalt efter statens Administrations nærmere bestemmelse. Det påhviler andelsboligforeningen at underrette Statens Administration om salget.

DAGSORDEN - KREDSGENERALFORSAMLINGEN

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Kredsbestyrelsens beretning 2024
3. Oplæg om og spørgsmål til kredsbestyrelsesarbejdet
4. Eventuelt indkomne forslag
5. Valg til kredsbestyrelsen
6. Valg til ABF's hovedbestyrelse
7. Dialog om bæredygtige andelsboliger
8. Eventuelt

REFERAT:**Ad. 1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere:**

- a. **Dirigent:** Kredsbestyrelsen foreslog landsnæstformand, Kirsten Holm som dirigent. Kirsten Holm blev valgt.
- b. **Referent:** Bestyrelsesmedlem, Marianne Slangerup.
- c. **Stemmetællere:** Bestyrelsesmedlem Bjarne Will og landsnæstformand, Brian Fabricius, blev valgt

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt jf. ABF's vedtægter.

Ad. 2. Kredsbestyrelsens beretning 2023-2024:

ABF Kreds Nordsjællands konstituerede formand, Inge Lise Vadont, fremlagde kredsbestyrelsens beretning 2024.

Kredsformanden præsenterede kredsbestyrelsen og orienterede om, at der i den seneste valgperiode har været en del vakancer.

I december 2023 måtte tidligere kredsformand Anny Møller træde ud af kredsbestyrelsen, da den andelsboligforening, hvor hun bor, meldte sig ud af ABF. Kredsformandens udtrædelse af bestyrelsen er sket jf. ABF's vedtægter.

I foråret 2024 var der også tre bestyrelsesmedlemmer, der trådte ud af bestyrelsen. Den ene, fordi hun flyttede ud af sin andelsforening, og de øvrige pga. personlige årsager.

Kredsformanden understregede, at samarbejdet i bestyrelsen har været godt, men et par bestyrelsesmedlemmer er gået ind i bestyrelsesarbejdet under falske præmisser. Bestyrelsen har derfor udover at planlægge dialogmøder m.v. brugt en del tid på at drøfte bestyrelsesmedlemmernes forventninger til bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen har holdt 6 fysiske møder og 3 digitale møder.

Bestyrelsens kerneopgaver har været:

- Etablering af netværk mellem kredsens medlemsforeninger og kontaktformidling mellem foreningerne i kredsens.
- Erfaringsformidling til kredsens medlemsforeninger
- Støtte til nye og gamle foreninger og bestyrelser

Dialogmøder:

- Der har i 2023 været afholdt 5 dialogmøder, og i 2024 har der været afholdt 3 dialogmøder. Temaerne har bl.a. haft fokus på økonomistyring, biodiversitet i fællesområderne og interesse og ventelister.

Deltagerne ved dialogmøderne har givet udtryk for, at møderne har givet mening for deltagerne.

Fremtiden: I den kommende valgperiode vil kredsbestyrelsen arbejde med:

- At afholde dialogmøder
- At arbejde for at gøre ABF synlig i lokalområdet
- At være bindeled mellem kredsens medlemmer og ABF

Inge Lise Vadont lagde op til, at medlemmerne benytter de muligheder, som ABF tilbyder fx kurser både online og fysiske kurser samt mød eksperterne. Ikke mindst opfordrede Inge Lise Vadont generalforsamlingen om at deltage ved de bolig dage, der bliver holdt rundt om i landet.

Den 1. februar 2025 er der andelsboligdag i København, og **den 23. november 2024** er der landsmøde i Odense. Der vil blive arrangeret fælles transport til Odense, som ABF arrangerer.

Der var ingen spørgsmål til kredsbestyrelsens beretning.

Ad. 3. Oplæg om og spørgsmål til kredsbestyrelsesarbejdet, ved kredsbestyrelsesmedlem Jens Højmark:

Bestyrelsesmedlem Jens Højmark fortalte om, hvilke overvejelser man bør gøre sig, inden man beslutter sig for at gå ind i frivilligt bestyrelsesarbejdet:

- Det er vigtigt at gøre sig klart, hvor meget tid man realistisk kan afsætte til bestyrelsesarbejdet.
- Man skal være engageret og motiveret for at bidrage til de opgaver, kredsbestyrelsen skal udføre, og være villig til at tage ansvar for konkrete projekter eller opgaver.
- Det er vigtigt, at man tager sin rolle i bestyrelsen alvorligt af hensyn til de øvrige bestyrelsesmedlemmer.
- Alle har en eller anden form for kompetence og viden, de kan bidrage med i kredsbestyrelsesarbejdet.
- Det er derfor vigtigt at reflektere over, hvilke specifikke færdigheder og erfaringer man bringer med sig.
- Alle andelshavere, hvis andelsboligforening er medlem af ABF, kan stille op til kredsbestyrelsen i ABF Kreds Nordsjælland.
- Kandidaten til kredsbestyrelsen skal godkendes af den bestyrelse, hvor kandidaten bor i.

Der var ingen spørgsmål til oplægget.

Ad. 4.- Eventuelt indkomne forslag: Der var ingen indkomne forslag.

Ad. 5. - Valg til kredsbestyrelsen:

- a. **Valg af kredsformand for 2 år:** Konstitueret kredsformand, Inge Lise Vadont, AB Fyrrehegnet, Lynæs, er på valg. Inge Lise Vadont stillede op til valg, og **hun blev valgt**. Kredsformanden er født medlem af ABF's hovedbestyrelse.
- b. **Valg af kreds næstformand for 1 år:** Bjarne Will, AB Dannevang, Fredensborg, er på valg, men modtog ikke genvalg. Jens Højmark, AB rørsangeren, Gilleleje, stillede op til valg som næstformand. Han blev valgt.
- c. **Valg af 3 kredsbestyrelsesmedlemmer for 2 år:** Marianne Slangstrup, AB Jagtvej og Jens Højmark, AB Rørsangeren, er på valg. Marianne Slangstrup modtager ikke genvalg. Anne Mette Pedersen, AB Kildebakken III, Frederikssund, blev valgt.
- d. **Valg af 2 kredsbestyrelsesmedlemmer for 1 år:** Ole Meilby, AB Guldbjergvej, Stenløse, er på valg, men han modtager ikke genvalg. Der var ingen ved kreds generalforsamlingen, der ønskede at stille op.
- e. **Valg af 2 suppleanter for 1 år:** Henrik Würbler, AB Kildeparken II, Skævinge, er på valg, men han modtager ikke genvalg. Der var ingen ved kreds generalforsamlingen, der ønskede at stille op.

Ad. 7. Valg til ABF's hovedbestyrelse:

- a. **Valg af 1 hovedbestyrelsesmedlem for 2 år:** Bjarne Will, AB Dannevang, Fredensborg, er på valg, men stiller ikke op. Jens Højmark, AB Rørsangeren, Gilleleje, stillede op til hovedbestyrelsen. Jens Højmark blev valgt.
- b. **Valg af 1 hovedbestyrelsessuppleant for 2 år:** Ole Meilby, AB Guldbjergvej, Stenløse, stillede op, og han blev valgt som suppleant til hovedbestyrelsen.

Ad. 8. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

EFTER GENERALFORSAMLINGEN - OPLÆG OM BÆREDYGTIGHED V/Kredsformand, Inge Lise Vadont, introducerede til begrebet bæredygtighed.

Når vi taler om bæredygtighed i andelsboligforeninger, er der tre centrale områder: Økonomisk bæredygtighed, miljømæssig bæredygtighed og social bæredygtighed. Disse tre områder er tæt forbundne, fordi en sund økonomi skaber rammerne for investeringer i miljømæssige tiltag, mens stærke sociale fællesskaber er nødvendige for at sikre langsigtede løsninger, der gavner både økonomien og miljøet.

Bæredygtighed i en andelsforening handler derfor om, hvordan andelshaverne kan give andelsboligerne videre til næste generation og det i lige så god stand, som de overtog dem.

Inge Lise Vadont stillede bl.a. spørgsmålene:

- Hvad betyder miljømæssig bæredygtighed for os som beboere i en andelsboligforening? Og Hvordan kan vi sammen arbejde hen imod mere bæredygtige løsninger.
- Hvilke tiltag har vi allerede i foreningen, der understøtter miljørigtig bæredygtighed? og Hvor ser vi muligheder for forbedringer?
- Hvordan kan vi sørge for, at renoveringer og vedligeholdelse af bygninger foregår på en måde, der tager hensyn til miljøet?
- Hvordan kan vi sikre at bæredygtighed bliver en integreret del af foreningens drift på lang sigt, også når der sker udskiftning af beboere eller bestyrelsesmedlemmer?
- Hvordan kan vi forbedre kommunikationen om bæredygtighedsinitiativer i foreningen? og Hvordan sikre vi at alle beboere føler sig informerede og involverede.

Spørgsmålene blev drøftet ved bordene og samlet op i plenum.

Skævinge Kro, den 25. september 2024

Kredsbestyrelsen Nordsjælland

Inge Lise Vadont, Marianne Slangstrup, Jens Højmark, Bjarne Will og Ole Meilby

Dirigent: Kirsten Holm, Landsnæstformand ABF

Underskrifts-ID virkede ikke, men Kirsten Holm har den 14.10.2024 tilkendegivet pr. mail, at hun godkender referatet.

Efter generalforsamlingen har Ole Meilby trukket sit kandidatur.

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.”

Bjarne Will

Underskriver

Serienummer: abbe8e95-f82a-47b8-b04a-96d67d472e12

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-10-23 15:11:01 UTC



Jens Eggert Højmark

Underskriver

Serienummer: 18a10a17-f5ae-4cd0-96b1-28c15ee6011e

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-10-24 06:26:40 UTC



Inge Lise Vadont

Underskriver

Serienummer: 81451854-b9f7-461d-b5dc-b8764547fc1d

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-10-24 16:26:03 UTC



Marianne Slangerup

Underskriver

Serienummer: 8a96ca06-76ff-4d59-ad91-0d5f9cff7a2f

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-10-25 14:34:58 UTC



Ole Meiby

Underskriver



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**