


Referat

Kredsgeneralforsamling 2024 i kreds Fyn

Allested-Vejle 22.09.2014

-  16. september 2024
-  Kl. 18.00-21.30
-  Fangel Kro og Hotel, Fangelvej 55, 5260 Odense S

Til kredsgeneralforsamlingen var der fremmødt 50 stemmeberettigede personer. I alt fremmødte 103 andelshavere fra 50 foreninger.

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent og stemmetællere
2. Det lokale arbejde for at varetage medlemmernes interesser
3. ABF's landspolitiske arbejde: Arbejdet med at varetage andelsboligforeningernes og andelshavernes interesser
4. Eventuelt indkomne forslag
5. Kaffepause
6. Valg til kredsbestyrelsen
7. Valg til ABFs hovedbestyrelse
8. Status ift. den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet
9. Eventuelt
10. Tak for i dag!

Referat:

Ad. 1.

Kirsten Holm, næstformand i ABF's landsledelse, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt efter forskrifterne. Stemmetællere valgt. Dagsordenen blev oplæst og godkendt

Ad. 2.

Kredsberetning 2024 ved kredsbestyrelsen. Jørgen Wedel (JW) bød velkommen og præsenterede vore gæster, nemlig Hans Erik Lund formand for ABF, næstformændene Kirsten Holm og Brian Fabricius samt direktør Jan Hansen, som ville ankomme senere. Derefter præsenterede JW kredsbestyrelsen. JW oplyste, at skriftlig beretning er udsendt til alle foreninger og ligger på ABF's hjemmeside. Med henvisning til denne berettede JW om de i året afholdte aktiviteter bl.a. i form af dialogmøder, etablering af netværksgrupper og deltagelse i Andelsboligdag i marts, hvor godt 200 var mødt fra hele landet.

I det kommende år planlægges 2 dialogmøder med deltagelse af jurist fra sekretariatet på et link og et antal møder med henblik på etablering af flere netværksgrupper. Der vil desuden som i tidligere år komme



arrangementer helt eller delvist planlagt sammen med sekretariatet. Næste " Mød eksperterne" vil have temaet: "En veldreven forening".

Internt planlægges 6 møder i kredsbestyrelsen samt deltagelse i ABF's landsmøde, der afholdes i Odense 23. november samt naturligvis deltagelse i ABF's årlige Andelsboligdag til foråret.

Kredsbestyrelsen har et budget på ca. 25.000 årligt, der sætter rammen for, hvor mange aktiviteter vi kan sætte i værk.

JW opfordrer til, at man holder øje med ABF's hjemmeside, som indeholder mange nyttige informationer. Kredsbestyrelsen vil særligt have fokus på landspolitik og emnet "Vedligeholdelsesplan"

JW oplyser, at vi i den siddende kredsbestyrelse mangler repræsentation fra Svendborg, Nyborg, Kerteminde og Assens. Medlemmer fra disse kommuner opfordres til at overveje opstilling til kredsbestyrelse/suppleantposter. JW har desuden en vision om at kunne få etableret en relation mellem kredsbestyrelsen og kommuner uden repræsentation i kredsens ledelse, fx i form af årlige møder. Endelig gør JW opmærksom på, at flere nuværende kredsbestyrelsesmedlemmer har en udløbsdato! Gennemsnitsalderen er pt. 76 år, så det vil være ønskeligt at få yngre kræfter valgt ind med henblik på generationsskifte.

Afslutningsvist opfordres deltagere til at evaluere generalforsamlingen i på bordene udlagte spørgeskemaer .

Beretning godkendes med akklamation.

Ad. 3.

Oplæg ved ABFs landsformandskab.

Landsformand Hans Erik Lund (HEL)

Med fokus på begrebet fællesskab fortalte HEL om ABF's historie i anledning af organisationens 50 års jubilæum i 2024. Fra den spæde start i KBH til udbredelsen som landsorganisation, hvor udviklingen tog fart i 80'erne og 90'erne, da der blev bygget rigtig mange andelsboliger, som følge af rentesikringsordningen. Omtalt blev også ABF's afgørende betydning i forhold til lovgivning på området med det seneste eksempel i 2024, hvor vi endelig fik opdateret lovgivning vedr. værdiansættelse af andelsboliger.

HEL oplyser, at 5.101 andelsboligforeninger aktuelt er medlem af ABF. Dette er lig med 61% af alle andelsboligforeninger i Danmark og omfatter 111.763 andelshavere.

Brian Fabricius, næstformand i ABF, talte ud fra ABF's nye principprogram, der blev vedtaget på landsmødet i 2022. Programmet udgør ABF's politiske kompas med udgangspunkt i de 4 temaer i programmet: "Andelsboligens identitet", "Andelsboligens rolle i samfundet", "Bæredygtige andelsboliger og "Andelsboligens tilknytning til andelstanken." Som del af indlægget præsenteredes ABF's boligpolitiske vision:

1. Behov for flere andelsboliger. 2. Grøn omstilling af andelsboliger 3. Tryghed om foreningens værdier. Som redskaber for at nå disse mål nævnes lokale interessenetværk, ABF som central aktør ved udvikling af fremtidens bo- og boligfællesskaber samt et styrket samarbejde med andre aktører på boligområdet.

Ad. 4.

Der var ikke indkommet forslag.

Ad. 5.

Kaffepause

Ad. 6.

Valg til kredsbestyrelsen

- a. Introduktion til arbejdet som kredsbestyrelsesmedlem i ABF's kreds Fyn ved konstitueret næstformand Liselotte Hansen. At være kredsbestyrelsesmedlem set fra et personligt perspektiv.
- b. Valg af kredsformand for 2 år (kredsformanden er også medlem af ABF's hovedbestyrelse). Jørgen Wedel genvalgt med akklamation.



- c. Valg af kreds næstformand for 1 år. Konstitueret næstformand Liselotte Hansen valgtes med akklamation.
- d. Valg af op til 3 kredsbestyrelsesmedlemmer for 2 år. Bo Kokspang, Helmuth Hansen genvalgtes og Peter Bækgaard von Lehnburg blev nyvalgt. Alle valg med akklamation.
- e. Valg af op til 3 kredsbestyrelsesmedlemmer for 1 år. Jytte Obsen valgtes med akklamation.
- f. Valg af 2 suppleanter for 1 år. Carsten Lindholm og Leif Simonsen valgtes som henholdsvis 1. og 2. suppleant med akklamation.

I kredsbestyrelsen er nu følgende kommuner repræsenteret: Odense, Nordfyn, Nyborg, Middelfart og Faaborg-Midtfyn

Ad. 7.

Valg til ABF's hovedbestyrelse

- a. Valg af 1 hovedbestyrelsesmedlem for 2 år. Bo Kokspang valgtes med akklamation
- b. Valg af hovedbestyrelsessuppleant for 2 år. Liselotte Hansen valgtes med akklamation.

Ad. 8.

Oplæg ved ABF's direktør.

Jan Hansen (JH) talte om værdiansættelse af andelsboliger. Nye muligheder efter vedtagelse af forårets lov, som giver adgang til at indeksere den offentlige ejendomsvurdering fra 2012 samt ændrer reglerne vedrørende valuarvurdering.

JH gennemgik de forskellige metoder til værdiansættelse: Anskaffelsespris, Ejendomsvurdering 2012, Ejendomsvurdering 2012 + indeksering samt valuarvurdering.

Nævnes fra gennemgangen skal: Indeksering (pr. okt. 2023) viser en værdi på 120, 4 %, det vil sige en værdistigning på 20-21%. At foreningen skal overveje, om andele faktisk kan eller bør sælges til den højere pris. Hvis foreningen f.eks. skal ud og optage lån til større vedligeholdelsespris, vil andelsværdien falde tilsvarende, og nye andelshavere, der har betalt den høje pris, vil kunne komme i klemme.

Foreningerne anbefales at indføre en regnskabsmæssig buffer, særligt hvis man forventer store udgifter til vedligeholdelse.

JH talte desuden om de nye grundvurderinger, som er foreløbige og først bliver endelige i 2025/26. først da er der klagemulighed. ABF arbejder aktuelt på at få udbedret åbenlyse fejl og uretfærdigheder. JH gør opmærksom på, at grundskyldsprocent kan forventes at stige i kommende år, hvilket foreningerne bør være opmærksomme på i deres budgetlægning.

Endelig talte JH om forventede, kommende boligudspil fra regeringen. ABF forsøger at være tæt på de boligpolitiske forhandlinger. Der arbejdes bl.a. på at få en tilskudsordning til Andelsboligforeninger, der som bekendt ikke vil være berettiget til forventet kommende håndværkerfradrag. ABF arbejder desuden fortsat på, at krav om digital bogføring, som snart bliver lovpligtig for erhvervsvirksomheder, ikke skal omfatte andelsboligforeninger.

Ad. 9.

Eventuelt,
Intet

Ad. 10.

Tak for i dag!

Referatet underskrives af de tilstedeværende medlemmer af kredsbestyrelsen.

Til stede var: Jørgen Wedel, Liselotte Hansen, Bo Kokspang, Mogens Stenderup, Helmuth Hansen og Jytte Obsen

Dirigent: Kirsten Holm, Landsnæstformand ABF

Underskrifts-ID virkede ikke, men Kirsten Holm har den 17.10.2024 tilkendegivet pr. mail, at hun godkender referatet.

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.”

Jørgen Ulrik Wedel

Underskriver

Serienummer: a6031ab4-8732-436d-a9d1-6c40b7be2c8a

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-10-24 15:55:44 UTC



Mogens Stenderup

Underskriver

Serienummer: 7854b20e-4f0f-47dc-9656-944c9d1e62e4

IP: 212.10.xxx.xxx

2024-10-25 13:17:26 UTC



Liselotte Hansen

Underskriver

Serienummer: 6c5f4dbc-1cf8-497c-958c-721fb176a527

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-10-25 17:08:23 UTC



Bo Jean Pontoppidan Kokspang

Underskriver

Serienummer: 96fd40ad-78cd-42ff-9b4a-2dad8857f76a

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-10-25 19:31:50 UTC



Jytte Elmholdt Obsen

Underskriver

Serienummer: b2db9833-b3d6-4dae-86a5-ba1256473a87

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-10-26 09:02:22 UTC



Helmuth Andreas Hansen

Underskriver

Serienummer: f2a5022c-ae64-48a5-84a2-99f0ccade815

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-10-28 08:15:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: SW5AL-OTG2J-LZZTK-CBTFJ-5110N-JV2YM

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**