

Kredsberetning 2025-26

Indledning

Velkommen til årets generalforsamling i kreds Nordjylland.

Dejligt at se alle jer allesammen, jer som har været her tidligere og ikke mindst jer der deltager for første gang.

I aften er der repræsenteret 32 medlemsforeninger ud af kredsens 388 foreninger.

Det giver en fremmødeprocent på 8,2 %

Jeg vil gerne byde velkommen til repræsentanter fra sekretariatet og formandskabet.

En velkomst skal også lyde til de fire kandidater, som i år er draget på valgkaravane i alle 11 kredse landet rundt - inden det kommende landsmøde.

Kredsbestyrelsens medlemmer i det forgangne år har være bestående af:

- | | | |
|--|-----------|-----------|
| • Karen Melson | Aalborg | |
| Næstformand - HB-medlem, ØU-udvalg nedsat af HB. | | |
| • Mette Røgild | Vestbjerg | Referent |
| • Inge Merete Sørensen | Aalborg | Suppleant |
| • Louise Bach | Aalborg | Suppleant |
| • Jens Jørgen Jensen | Aalborg | B-medlem |
| • Helmuth Zickert | Hjørring | B-medlem |
| • Frans Nørby | Hjørring | B-medlem |

Grundet salg af sin andelsbolig, har vi måtte tage afsked med B-medlem Leif Eltved.

På bordene har vi lagt lidt materiale som I er velkommen til at tage med hjem.

Pjecer som

- Information til nye andelshavere
- Livet som andelshavere
- ABF Aktiviteter
Denne lille guide fortæller om de muligheder der løbende er for alle medlemmerne - og så er det gratis

Brug ABF's hjemmeside flittigt for den bliver virkelig ajourført.

Kredsens visitkort med mailadresse er også på bordene.

Fortsættelsen i denne beretning **ikke** generet af AI



Medlemsudvikling Indledningsvist vil jeg kaste et lille blik på medlemsudviklingen her i kredsen.

Som nævnt er der 388 medlemsforeninger pr. 30/9.

Vi har haft en tilgang på 9 nye medlemsforeninger og desværre en afgang på 4 foreninger.

Ændringsmæssig på de 5 foreninger, giver det dog en stigning i antal andelshavere på 56. Kredsen har nu 5.375 andelshavere

Det er rart med fremgangen i medlemstallene.

Ser man sammensætning af store og mindre foreninger, hvor mindre foreninger kendetegnes ved at have andelshavere op til 15 medlemmer.

Så viser tallene - at ikke færre end 285 medlemsforeninger her i kredsen har op til 15 andelshavere - dette svarer til 73,5% af vor samlede foreningstal.

Halvdelen eller omkring 150, har faktisk et medlemstal på op til 8 andelshavere i deres forening.

Der ér store foreninger men de er også ganske få med over 40 andele:

- Etageejendomme findes der 3
- Tæt lavt byggeri, er der 9 foreninger

Giver det så udfordringer, at være kategoriseret som en lille forening.

Det har vi ingen statistik på - derfor er det kun antydninger på nogle af de udfordringer som kan være til stede:

- Aldersspredning i beboersammensætning er for lille
- Er der villighed til at påtage sig del i fællesarbejder
- Bestyrelsesarbejdet kan komme til at hvile på de samme personer gennem flere år
- Økonomiske udfordringer:
 - Renoveringsarbejder kan øge boligafgiften betragtelig (Et tag henover lav/tæt byggeri er uvilkårligt dyrere end i etagebyggeri)
 - Grundværdibeskatningen vejer tungt i budgettet
 - Udgifter til fremmed hjælp, kan give indvirkning på boligafgiften
 - Er der tilstrækkelig opsparede midler i relation til vedligeholdelsesplanen

(Hvis der findes en vedligeholdelsesplan)

Måske kunne en undersøgelse være berettiget.

Spørgsmålet er, er der en fremtid i foreninger med op til 5 andele ?



Kredsarbejdet

Arbejdet i kredsen har i årets løb været præget af nogle gode debatter om de emner som har været på HB dagsorden.

Herudover har vi i bestyrelsen, haft gode snakke omkring beboersammensætning, finansiering og mange andre emner.

Hvor jeg som formand er selvvalgt til hovedbestyrelsen, sammen med Karen Melson, så har vi deltaget i samtlige HB-møder.

Nytteværdien af disse møder, er ikke kun hvad der sker på selve mødet, men også det sociale samvær med alle øvrige 30 HB-medlemmer, det giver os altid gode input fra øvrige kredse.

Der har været afholdt kredsarrangementer i henholdsvis Aalborg og Hjørring med omkring 30 deltagere.

Begge arrangementer har været i emnet - kriseparathed med oplæg fra Borger Beredskabet.

Forleden var der opslag for et webinar om emnet 21/9

Nogenlunde samme antal deltagere har der været på to kurser,

arrangeret af ABF med emnerne

- Udvidet overdragelse
- Bestyrelsesarbejde - Vedtægter i praksis

For godt og vel et år siden blev der afholdt, med succes, et kredsarrangement omkring demens i foreningen.

Lidt parallelt har vi tænkt på et kursus, uden nogen dato da det er en hel ny tanke, men det skal omhandle emnet:

Krisehåndtering i foreningen.

Det kan være en konflikter som:
Andelshavere imellem

Bestyrelsen og andelshavere

Eller en andelshaver som er helt på tværs med alt hvad som sker i ens forening.

Problemer kan fylde meget for de enkelte beboere imellem, men også have besværligheder langt ind i bestyrelsen.



Webinarer

Der er en god interesse for ABF's webinarer, da de foregår digitalt med eller uden mulighed for at have mikrofonen/kamera slået til

Men det at kunne sidde hjemme og være med på selve dagen, eller på tidspunkt som er mere passende, er der i al fald flere som nyder glæde af.

Juridisk assistance kan man altid opsøge hos ABF's jurister.

Det er da mange som gør og i perioden er det sket 155 gange.

HUSK - Det er kun bestyrelsen fra den enkelte forening som kan henvende til rådgivningen.

Det landspolitiske arbejde

I den seneste tid har der været talt og skrevet meget omkring vældig høje boligpriser og knaphed på boliger i København.

Det kan siges kort - Det er ikke tilfældet her i Nordjylland.

For når man kigger på hjemmesiden Boligsiden.dk, som er en fælles platform for ejendomsmæglere til fælles annoncering af ledige ejerboliger herunder også andelsboliger, så er resultatet nedslående eller forbavsende stort.

Når en bolig kommer til salg hos en ejendomsmægler og igen bliver opslået på Boligsiden.dk, må man formode at alle andre muligheder er udtømt.

Opslaget viser ved en søgning på området Nordjylland, så er der ikke færre end 104 andelsboliger til salg.

De ledige andelsboliger der er i Nordjylland vejer tungt, når der for hele landet er der 380 andelsboliger som er til salg.

Konklusion ca 30% af ledige andelsboliger er bare i Nordjylland !

Søger man på store byer - så er det ikke her der er mange til salg bare for at nævne tre byer:

Aalborg 37 - Brønderslev 3 - Hjørring - 10

Der er ikke stort antal ledige boliger i større byer - men alle de små byer rundt omkring i Nordjylland er ramt af ledige boliger

En anden bemærkelsesværdig ting er - liggetiden - for flere af boligerne viser det sig at de har været til salg i over to år !

Og det er ikke prisen - der er årsagen hertil, for den er utrolig lav og langt nedskrevet i forhold til den tekniske opnåelige pris.

Her har vi ikke - undskyld udtrykket - "København niveau".

Omkring halvdelen af de boliger der er til salg - er der et prisspænd fra kr. 125.000 til kr. 500.000

Loftet rammes på kr. 1,5 mill.



Så ingen boliger er urimelige dyre.

Den årlige boligafgift contra den enkeltes bolig størrelse, er heller ikke skræmmende.

Niveauet er ofte under kr. 500 pr. kvm årligt
(bolig på 85 m² er en månedlig udgift på kr. 3.500)

Til sammenligning med en studiebolig i Aalborg, så har de en kvm pris pr. år omkring kr. 800.

En ledig bolig i en lille forening, rammer ikke kun den enkelte andelshaver - men også de øvrige andelshavere som står tilbage i foreningen.

Der mangler én i fællesskabet !

Hvor lang tid kan en lille forening holde til den usikkerhed, med en eller flere tomme boliger ?

For med en salgspris på kr. 250.000, en liggetid på to år, boligafgift på kr. 4.000 - Mæglersalær og indfrielse af lån.

Så er der ikke meget tilbage - måske endda et underskud !

Et eller andet sted, trænger disse foreninger til en hjælpende hånd.

Hvordan det skal gøres, må vi tage i en tænketank, det kan være direkte kontakt til foreningen, for at finde hvor problemet ligger.

Hvis det er økonomien, så skal måske mere focus på ABF's tilbud om en gratis regnskabs gennemgang.

Der er ikke altid solstråle historier - for solen danner også skygger

Januar 2024, skrev Hans Erik Lund en lederartikel i ABF-Nyt, med overskriften "Bekæmp uvidenhed"

Artiklen omtaler blandt andet bankernes og ejendomsmæglernes uvidenhed om andelsboliger.

Den påstand tror jeg, desværre stadig eksisterer.

Positivt medførte det, der blev lavet en ny overdragelsesaftale, udarbejdet i samarbejde med ABF, Dansk Ejendomsmæglere og andre branchefolk.

Det er bare ikke til at se på ejendomsmæglernes hjemmesider.

Der er ingen beskrivelser om boligformen, eller for den sags skyld anden form for introduktion om andelsboligtanken og dens form.

Nogle ejendomsmæglere, efter man har identificeret sig med navn, adresse, kode og verificering, så kan man finde en salgs-opstilling og måske energimærkning.



Regnskaber, referater skal i flere tilfælde rekvireres - til trods for den lange liste, om dokumenter som skal udleveres ved en handel.

Så derfor føles det som at mæglerbranchen som operer her i Nordjylland, godt kan tåle en ajourføring om hvad det vil sige at bo i en andelsboligforening med alle de gode ting, som trods alt findes.

Og dem findes der heldigvis mange af !

Disse to oprids - om ledige boliger og mæglerbranchen.

Så er det strengt nødvendigt at der kommer én person i formandskabet, som har kendskab til jyske forhold, og vil arbejde for de små foreninger.

Landsmødet

Det bringer os naturligt videre til landsmødet.

Mange af jer har nok modtaget ABF-Nyt i papirformat, eller læst det seneste udgave på hjemmesiden.

Allerede på forsiden er det store emne, hvem skal være ABF's næste landsformand.

Afgørelsen finder sted på landsmødet den 31. oktober.

Fra Aalborg bliver der arrangeret gratis bus, til og fra Odense - på vej ned bliver der serveret kaffe og et rundstykke, og på hjemturen er der lidt drikke.

(opsamlingen sker fra Bilka's parkeringsplads i City Syd - gratis og nemt at finde)

Kredsbestyrelsen vil kraftigt opfordre alle kredsens foreninger til at gøre brug af deres mulighed for at stemme.

Hver medlemsforening har én stemme.

Kan man ikke være til stede på mødet, kan man lave en såkaldt digital fuldmagt, den skal indeholde jeres eget medlemsnummer og den forening som I ønsker skal repræsentere jer, deres medlemsnummer.

Fuldmagten kan gives til én person, som møder fysisk op på landsmødet.

Dog med den begrænsning at vedkommende kun må have tre fuldmagter.

Som en hjælp har vi valgt at ligge kredsens visitkort på bordene - så er der spørgsmål om jeres eget eller naboforeningens medlemsnummer - så bare skriv en mail til kredsens så vil vi være behjælpelig.

Så enten kom med til Odense, eller giv din stemme videre til én som skal fysisk til Odense.

Hvorfor så dette opråb !



Når muligheden er åben så er det vigtigt at der i formandskabet kommer en repræsentant her fra Jylland - ellers bliver det et formandskab kun med folk fra Hovedstaden

- og det er ikke særlig repræsentativt for Jylland !

Den kandidat som kredsbestyrelsen peger på er Carsten Møller, som kommer fra Århus

Tak til
kredsbestyrelsen

Til sidst vil jeg gerne rette en stor tak til mine kolleger i kredsbestyrelsen for deres engagement og indsatsen i årets løb.

Det har været en fornøjelse at arbejde sammen med jer.

Tak for ordet.