

Til ABF's medlemsforeninger i kreds Nordjylland

Vestbjerg 6.okt. 2022

Referat fra kredsgeneralforsamling i kreds Nordjylland

Dato og tid: mandag den 26. september 2022, kl. 19.00-22.00

Sted: AaB Konference, Harald Jensens Vej 7-9, 9000 Aalborg

Til kredsgeneralforsamlingen var der fremmødt 34 stemmeberettigede personer.
I alt fremmødte 58 andelshavere fra 34 foreninger.

DAGSORDEN:

Ad. pkt. 1. Velkomst og valg af dirigent

Landsnæstformand Kirsten Holm blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt efter forskrifterne.

Dagsordenen blev oplæst og godkendt

Ad. pkt. 2. Kredsberetning

Kredsberetning fremlagt af konstitueret formand Svend Erik Lausten med kredsens ønsker til fremtiden og input fra generalforsamlingen.

Vedhæftet referatet.

Ad. pkt. 3. Eventuelt indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad. pkt. 4. Valg til kredsbestyrelse

- a. Valg af kredsformand for 2 år
Jan Berg
- b. Valg af kreds næstformand for 1 år
Per Christiansen
- c. Valg af 3 kredsbestyrelsesmedlemmer for 2 år
Karen Melson
Svend Erik Lausten
Mette Røgild Nielsen



- d. Valg af 1 kredsbestyrelsesmedlem for 1 år
Flemming Andersen
- e. Valg af 1 kredsbestyrelsessuppleanter for 1 år
Leif Eltved

Bestyrelsen består herefter af:

Jan Berg, Skørping, for 2 år
Per Christiansen, Hjørring, for 1 år
Karen Melson, Aalborg, for 2 år
Svend Erik Lausten, Aalborg, for 2 år
Mette Røgild Nielsen, Vestbjerg, for 2 år
Inger Hedeager, Aalborg, for 1 år
Flemming Andersen, Biersted, for 1 år
Leif Eltved, Aalborg, suppleant for 1 år

Ad. pkt. 5. Hvordan skal ABF arbejde og udvikle sig i de kommende år? - nyt principprogram og ændring af ABF's vedtægter er på vej

Oplæg ved ABF's landsformandskab Hans Erik Lund. Historien bag ABF, formålet med andelsboligbevægelsen og hvordan der nu forsøges at få medlemmernes indflydelse fra hele landet ind i organisation mhp at styrke demokratiet og få en bedre føling med hvad der optager medlemmerne rundt i landet. Bl.a. ved at der er flere repræsentanter i hovedbestyrelsen og forretningsudvalget nedlægges. Man håber derved at hovedbestyrelsen vil få flere ideer at arbejde med. Der vil blive mulighed for dialog medlemmerne imellem på hjemmesiden. Hvis medlemmer ude i en kommune gerne vil være frivillig, kontakt sekretariatet for at blive skrevet op. Det kan være en fordel, at kommunerne er rigt repræsenteret i organisationen, fordi vilkårene vil være forskellige rundt om i landet for andelsboliger.

Ad. pkt. 6. Valg til hovedbestyrelse. Næstformand Kirsten Holm gav et oplæg om ny struktur og valg efter de nye regler, som formentlig vedtages i hovedbestyrelsen 19.nov. Herefter vil 1. suppleanten automatisk blive medlem af hovedbestyrelsen s.m formanden for kredsen.

- a. Valg af hovedbestyrelsesmedlem for 2 år
Jan Berg
- b. Valg af 1. og 2. hovedbestyrelsessuppleant for 2 år
Karen Melson 1. suppleant
Per Christiansen 2.suppleant

Ad. pkt. 7. Den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet – Ny lovgivning på vej

v. ABF's direktør Jan Hansen

Stigende energipriser, andelshavere kan have problemer med at betale a conto beløb og regninger på el og varme. Den enkelte bestyrelse i en andelsboligforening kan lave individuelle aftaler med et medlem inden for 1 år ad gangen. Andelsboligforeningen kan ikke kræve deres tilgodehavende før andre rettighedshavere længere tilbage end 1 år, derfor skal man være påpasselig med at give henstand. Tal evt. med medlemsrådgivningen. Det kræver ikke ekstraordinær generalforsamling. Ved salg af boligen skal andelsforeningen være



opmærksom på at tilbageholde et evt beløb sælgeren skylder foreningen, inden evt. anden kredithaver får udbetalt penge.

Ny lov om hvordan andelsforeninger kan fastsætte andelskronen, når der ikke længere vil blive foretaget offentlige ejendomsvurderinger. Der er udarbejdet et forslag, som forventes vedtaget i folketinget inden 1. jan. Andelsboligforeningerne skal give sig ekstra god tid til at vurdere hvordan de vil beregne og fastsætte andelskronen til deres generalforsamlinger i 2023. Når revisoren har foretaget sine beregninger, skal bestyrelsen finde ud af hvilken værdi de vil foreslå medlemmerne til generalforsamlingen. Desuden er der inflationen at tage hensyn f.eks. hvis man vælger at foretage beregningen ud fra ejendomsvurderingen fra 2012. En valuarvurdering er dyr for de små foreninger,

Vurdering af grundværdierne, har betydning for størrelsen på ejendomskatten, men aktuelt giver det ikke bekymringer i ABF.

Problematik omkring finansiering af andele for nye købere, behov for forbrugerbeskyttelse. Købere af en andelsbolig er stadigvæk ringere stillet end købere af ejerboliger. Nogen forsøger sig med kviklån, men kan ikke anbefales.

Spørgsmål fra salen:

- Vedr BR 2018 regulativ, Abf vil arbejde videre med det
- Energiløsninger til andelsboligforeninger er nødvendigt, at arbejde mere med. Se bl.a. kommende "møde med eksperten"- arrangementer.
- Spørgsmål vedr. valuarvurderinger, behøver ikke fornyes som anbefalet hvert 1½ år, når ny lovgivning vedtages. Valuarvurdering fra 1.7.2020 kan fastholdes så længe man vil.
- Jan Hansen advarer mod at begynde med valuarvurderinger, som altid giver højere andelskrone, hvis man påtænker at gå tilbage til at bruge den off. vurdering senere. Bringer usikkerhed ift salg, tidligere købere kan da opleve de har købt for dyrt og det er utroværdigt for en forening.

Til afslutning takker nyvalgte formand Jan Berg, Kristian Nyrup, Sæby, for sin deltagelse i bestyrelsen.

Aalborg den ⁸/11 2022

Dirigent: _____

De tilstedeværende medlemmer af kredsbestyrelsen:

  

 

