




# Referat

## Kredsgeneralforsamling 2023 i kreds Hovedstaden

København, den 26. september 2023

-  26. september 2023
-  Kl. 17.00-21.00
-  Vartov, Farvergade 27, 1463 København K

Til kredsgeneralforsamlingen var der repræsenteret 43 stemmer.  
I alt fremmødte 32 andelshavere fra 29 foreninger.

### Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Det lokale arbejde for at varetage medlemmernes interesser
3. At gøre sin indflydelse gældende - ABF's arbejde med at få sat politisk fokus på mærkesager for andelsboligforeningerne og andelshavere
4. Eventuelt indkomne forslag
5. Valg til kredsbestyrelsen
6. Status på den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet og lovgivning på vej
7. Eventuelt

### Referat:

#### Ad. 1. Velkomst og valg af dirigent

Kredsformand Bjarne Asp Andersen bød velkommen.  
Kreds Hovedstadens kredsbestyrelsesmedlemmer og hovedbestyrelsesmedlemmer præsenterede sig herefter.

ABF's landsnæstformand Kirsten Holm blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt efter forskrifterne i ABF's vedtægter. Indkaldelse var udsendt 4 uger før generalforsamlingen med mail af 29. august 2023. Til foreninger der ikke har mail, er der udsendt indkaldelse med brevpost 27. juli 2023.

Dagsordenen blev oplæst og godkendt.

#### Ad. 2. Det lokale arbejde for at varetage medlemmernes interesser

Kredsformand Bjarne Asp Andersen aflagde beretning for året som er gået, siden seneste kredsgeneralforsamling i 2022.

Bjarne kom i sin beretning bl.a. ind på:

- Udviklingen i kredsens medlemstal, med indmeldelser og udmeldelser. En relativt stor del af andelsboligforeningerne i Hovedstaden står stadig uden for ABF, og det opleves at foreninger



- melder ABF fra. Måske fordi foreningerne mener, at de kan undvære ABF, hvis de har administrator og måske er der behov for, at ABF bliver mere synlig overfor foreningerne. Der arbejdes derfor på, at afholde en medlemskampagne i 2024.
- Medlemsaktiviteter i kredsen, herunder kursus- og mødeaktiviteter. Særligt dialogmøder om samarbejde med administrator og bestyrelsesarbejde samt Mød Eksperterne og Andelsboligdage, som har været meget populære tilbud.
  - En opfordring til at bruge ABF's dialogfora for erfaringsudveksling og vidensdeling foreningerne imellem.
  - En opfordring til at bruge ABF's medlemsrådgivning aktivt.
  - Arbejdet i ABF's hovedbestyrelse med at repræsentere foreningernes interesser og påvirke beslutninger om ABF's landspolitiske arbejde m.v.

A/B Victoria stillede spørgsmål ved, om det undersøges hvorfor foreningerne melder sig ud af ABF. Bjarne Asp Andersen oplyste, at det ikke har været undersøgt tidligere, men at man nu er begyndt på det, for at få afklaret, om der er ting, der kan gøres bedre.

A/B Næstvedgade spurgte til, hvad der gøres konkret for at rekruttere foreninger. Bjarne Asp Andersen oplyste, at der ikke er gjort så meget fra kredsbestyrelsens side, men at man bl.a. møder foreningerne på Mød Eksperterne og Andelsboligdage, hvor ikke-medlemmer inviteres med.

A/B Forhåbningsholm spurgte ind i forhold til politiske emner, der lægges op til hovedbestyrelsen, hvilke emner, der er lagt op, hvornår og hvilken feedback der er givet. Bjarne gav som eksempel ejendomsvurderinger og valuarvurderingers løbetid, som er meget væsentligt for foreningerne i Hovedstaden. Det overvejes aktuelt i kredsbestyrelsen, om man kan lægge op til hovedbestyrelsen, at der skal være bedre muligheder for belåning af friværdien i den enkelte andelsbolig, f.eks. til andelshavers individuelle forbedringer af boligen m.v.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### **Ad. 3. At gøre sin indflydelse gældende**

- Oplæg ved ABF's landsformandskab ved landsnæstformand Brian Elstrup Fabricius.

Brian bekræftede i forhold til spørgsmål til kredsformandens beretning, at der laves opfølgning i forhold til udmeldelser samt at det kommende år er dedikeret til medlemsrekruttering, da der er et stort medlemspotentiale særligt i Hovedstaden.

Brian kom i sit oplæg ind på klima og bæredygtighed, som er et af hovedtemaerne ABF's principprogram. ABF vil opfattes som en seriøs medspiller og gerne bannerførende. Brian redegjorde for ABF's konkrete tiltag, herunder Energispring i Hovedstaden, tilskudsmuligheder m.v.

Brian opfordrede foreningerne til at gøre noget ved foreningens energiforbrug og energimærkning - det vil blive krav i forhold til fremtidig belåning.

Der blev fra salen spurgt om, det vil blive muligt at få bedre belåning, til energiforbedringer. Brian oplyste, at det vil være muligt at tale med sit Realkreditinstitut om det. Der er også en del tilskudsordninger, hvor der kan søges, og som ABF arbejder på at gøre mere tilgængelig for andelsboligforeningerne.

Der blev i fortsættelse heraf spurgt ind til investeringer i grønne boliger set i forhold til "Value for Money", om der er et "Break Even" punkt i forhold til, hvornår det kan betale sig at investere i forbedringer i foreningen.

Der blev ligeledes spurgt ind til værdiberegningen i forhold til investeringer i spildevandsløsninger og vandbeparelser m.v.



Det blev oplyst, at det giver meget lidt i værdistigninger i forhold til værdifastsættelser, hvis man gennemfører energigrenoveringer, hvor tagterrasser m.v. giver langt større værdistigning. Derfor er der tale om ren ideologi, når man som forening gennemfører sådanne arbejder.

Der blev konkret spurgt til om ABF arbejder på mulighed for en større værdiforøgelse i forhold til foreningernes miljøinvesteringer.

Brian oplyste hertil, at det ikke aktuelt er tilfældet.

I fortsættelse her kom Brian ind på et af de øvrige aktuelle fokusområder, debatten om mere blandede byer, og hvordan flere andelsboliger kan bidrage til at skabe de blandede byer. Det opleves aktuelt som er et meget varmt emne, hvor højrefløjten har fokus på at alle boliger bør være ejerboliger mens venstrefløjten mener, at alt skal være billigt og derfor ønsker spekulationsfri andelsboliger indført.

Brian redegjorde for, hvad debatten går ud på, og hvordan andelsboligen kan være en del af løsningen som mellemformen i forhold til de forskellige boligformer og at den spekulationsfri andelsbolig allerede findes, hvis man ser på muligheden for værdiansættelse i forhold til anskaffelsesprisen.

Dialogen med kommunerne er nødvendig, og kommunerne skal mindes om, at der skal bygges andelsboliger, når der byudvikles og bygges nyt og at kommunerne skal bruge de redskaber, der er til rådighed i form af lokalplaner, kommunegaranti m.v. Man skal som beboere stille krav til sine lokalpolitikere, om at andelsboligformen skal fremmes.

Finansieringen er ligeledes et af tidens meget varme emner, herunder rentemiljøet og at muligheden for finansieringen er trængt.

Der blev stillet spørgsmål fra salen ved vilkårene for finansiering for en nystiftet nybygget forening fremfor en nedslidt ejendom. Der blev ligeledes stillet spørgsmål ved developpernes interesser i forhold til opførelse, stiftelse og salgsmetode for andelsboliger.

Som sidste punkt i sit indlæg kom Brian ind på fællesskaber, som også er et af tidens varme emner, med fokus på familiefællesskaber og seniorboligfællesskaber, økologiske fællesskaber m.fl. Andelsboligen er efter ABF's vurdering den smukkeste ramme for dette fællesskab - herunder demokratiformen og beslutningsformen i foreningerne.

Der blev fra deltagerens side stillet spørgsmål ved, hvordan ABF arbejder med at sikre demokratiet i foreningerne og andelshavernes indsigt m.v. så man ikke risikerer at ende i et skindemokrati, hvor tingene bare stemmes igennem.

Brian oplyste, at ABF ikke går ind i forhold til den enkelte forenings selvbestemmelsesret, men problemerne skal løses i foreningerne

Brian stillede som modspørgsmål, hvad man som medlem kan tænke sig, at ABF skal arbejde for og gøre for at udvikle demokratiet i foreningerne.

Der blev svaret tilbage, at ønsket er, at andelshaverne som minimum skal have svar på økonomiske spørgsmål og indsigt i forhold til valuarvurderinger og drifts- og vedligeholdelsesplaner, så man ikke er nødt til som andelshaver at skulle have sin egen advokat for at få varetaget sine interesser. ABF's standardvedtægter kan også være mere beskyttende i forhold til den enkelte andelshaver og fællesskabet i foreningen.

Det blev bemærket fra anden side, at det er nødvendigt at få understreget, at en andelsboligforening, er en juridisk enhed, og man som bestyrelse kan stilles til ansvar. Der bør ligge dagsordner, bilag og referater fra møderne.

Kredsbestyrelse noterede sig, at der kan være behov for at ABF har nogle mediatorer, som kan være med til at hjælpe bestyrelserne og foreningerne på rette vej.

Fra en deltager i salen blev det understreget at "Return of Investment" i forhold til grønne investeringer skal prioriteres.



Fra salen blev det tilkendegivet, at foreningerne ikke opleves som veldrevne - det er for meget de andelshavere i foreningen, der lige har overskuddet, som går ind i bestyrelsesarbejdet, uden at de nødvendigvis har viden og forudsætninger for at varetage opgaverne.

Det blev videre bemærket, at det ikke opleves som værende dejligt at bo i andelsbolig. Det er ikke ideologi, der gør, at man vælger andelsboligen som boligform, men derimod ønsket om at bo i et bestemt område og på en bestemt adresse - foreningerne opleves som "syge", "plummerrådne" og "dårligt drevne".

Det, der ikke er godt, skal fikses, og ABF skal sætte fokus på dette, fremfor at få etableret flere andelsboliger.

Brian redegjorde afslutningsvist om de organisatoriske ændringer i ABF og hvordan der arbejdes med at fremme demokratiet og dialogen med medlemmerne.

Fra salen blev det oplyst, at der kommer lovgivning i forhold til udlån, hvor der vil blive skelnet mellem sorte og grønne lån, og rentefastsættelse i forhold til dette. Så man behøver ikke bekymre sig i forhold til "Return of Investment" - det kommer af sig selv.

#### **Ad. 4. Eventuelt indkomne forslag**

Der var ikke indkommet forslag til generalforsamlingen.

Poul Erik Mølgaard Rasmussen, A/B Stakittet, havde indsendt forslag om at tage en drøftelse omkring stilladsleje i forhold til, hvorfor der ikke forskel på pris, når der indhentes tilbud.

Poul Erik Mølgaard Rasmussen redegjorde for sin undren og research omkring de ens tilbud.

Punktet var ikke sat på dagsorden som et forslag, efter beslutning i kredsbestyrelsen, men kredsbestyrelsen var åben omkring en erfaringsudveksling i forhold til emnet.

Poul Erik Mølgaard Rasmussen tilkendegav, at vil bringe emnet videre til drøftelse, hvis han blev indvalgt i kredsbestyrelsen jf. dagsordenens pkt. 5.

#### **Ad. 5. Valg til kredsbestyrelsen**

##### **a. Valg af kredsformand for 1 år (Kredsformanden er også medlem af ABF's hovedbestyrelse)**

Bjarne Asp Andersen indstillede på vegne af kredsbestyrelsen, nuværende kredsbestyrelsesmedlem Lars Salling til valg til kredsformand.

Lars Salling præsenterede sig.

Lars Salling A/B Vesterbrogade 176 m.fl. blev valgt med akklamation uden modkandidater. Valget er gældende for 1 år.

##### **b. Valg af kreds næstformand for 2 år**

Bjarne Asp Andersen indstillede på vegne af kredsbestyrelsen nuværende kredsbestyrelsesmedlem Carsten Schultz til valg som kreds næstformand.

Karsten Schultz præsenterede sig. Carsten vil arbejde for at styrke dialogen med medlemmerne og mere lokal indflydelse i forhold til kommunerne.

Carsten Schultz, A/B Damhus I, blev herefter valgt med akklamation uden modkandidater.

##### **c. Valg af 3 kredsbestyrelsesmedlemmer for 2 år**

Carsten Schultz redegjorde for arbejdet og mulighederne som kredsbestyrelsesmedlem.

Kirsten Holm orienterede om procedure for godkendelse af valg, hvor godkendelse fra den valgte forening er nødvendig for at valget kan betragtes som gældende. Der vil være 14 dage efter valget til at få bragt godkendelse på plads med foreningen.



Kirsten Holm oplyste, at der kan vælges op til 4 medlemmer for 2 år, i henhold til ABF's nye vedtægter:

Nuværende kredsbestyrelsesmedlem Niels Jørgen Schelde oplyste, at han gerne modtog genvalg.

Nuværende kredsbestyrelsesmedlem Mette Dyhrberg har oplyst at hun gerne modtager genvalg (Var ikke personligt til stede)

Poul Erik Mølgaard Rasmussen meldte sit kandidatur.

Christian Lai Øst meldte sit kandidatur.

Maria Lucia blev opfordret fra salen til at stille op, og indvilgede.

På spørgsmål fra salen blev der redegjort for proces omkring godkendelse af kandidatur.

Kandidaterne fik herefter lejlighed til at præsentere sig.

Efter skriftlig afstemning, hvor der kunne stemmes på ind til 4 kandidater blev

Christian Lai Høst, A/B Sønderborghus,  
Poul Erik Mølgaard Rasmussen, A/B Stakittet,  
Niels Jørgen Schelde, A/B Schneeklothsgården og  
Sophia Lucia, A/B Trøjborghus

valgt for en valgperiode på 2 år.

**d. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år**

John M. Larsen, A/B Dronningensgade 73 -77 og  
Poul Erik Pedersen, a/b Ole Suhrsgade 16

stillede op og blev valgt med akklamation for en valgperiode på 1 år.

**e. Valg af 2 suppleanter for 1 år**

Hjalte Drejer Jørgensen, A/B Grønnegården, blev valgt som 1. suppleant, og  
Troels Glismann, A/B Lersøgaard blev valgt som 2. suppleant

med akklamation for en valgperiode på 1 år.

**Ad. 6. Status på den aktuelle politiske situation og lovgivning på vej**

- Oplæg ved ABF's underdirektør Isaac Abella Appelquist.

Isaac kom i sit oplæg bl.a. ind på:

- At ABF p.t. afventer det bebudede boligpolitiske udspil fra regeringens side. Internt i regeringen er der modstridende holdninger.
- At man fortsat venter på et politisk udspil i forhold til at få fundet en løsning på værdiansættelsesmuligheder, efter at den offentlige ejendomsvurdering er afskaffet for andelsboliger.
- Muligheden for at søge støtte til arbejder i foreningerne via diverse offentlige puljer, herunder kommunale puljer

Der blev stillet spørgsmål fra salen i forhold til om det er således i forhold årsregnskabsloven, at man skal have en valuarvurdering, således som det oplyses af nogle revisorer.

Isaac Abella Appelquist svarede benægtende og opfordrende til at tage en samtale med ABF's økonomiske rådgivning omkring værdifastsættelse, og hvilken løsning, der er bedst for foreningen.

Der blev spurgt ind i forhold til KL, og hvor organisationen er i forhold til dialogen om opførsel af flere andelsboliger af flere. Isaac oplyste, at der er en dialog med KL i forhold til Planloven m.v., men det oftest er de enkelte kommuner, der søger kontakten til ABF.



Der blev spurgt om det er nødvendigt at skabe en "andelsbolig-tinder", når der er så mange fællesskaber i andre regi. Isaac oplyste, at man søger samarbejde med "bofællesskaber" m.fl. Landsformand Hans Erik Lund oplyste supplerende at vilkårene er meget forskellige for hovedstadsområdet, og den øvrige del af landet i forhold til salg af andelsboliger m.v.

Isaac orienterede videre om sagen om Altan.dk's konkurs - man skal stadig være opmærksomme på at gøre sine krav gældende, da der ikke er indgået juridisk bindende aftaler med ny ejer i forhold til videreførelse af krav.

#### **Ad. 7. Eventuelt**

Christian Lai Høst stillede afklarende spørgsmål i forhold til ABF's vedtægter, hvor foreningerne har stemmer set i forhold til antal andele.

Der blev fra landsformandskabet side svaret, at dette er historisk begrundet, og at man hid til ikke har fundet grundlag for en ændring.

Marc Fussinger takkede for sin tid i kredsbestyrelsen, og glædede sig over de gode valg.

Niels-Jørgen Schelde opfordrede foreningerne til at se på deres finansiering, der kan være penge at spare ved omlægninger.

Den afgående kredsformand Bjarne Asp Andersen takkede for sin tid i ABF.

For referat:  
Kirsten Pedersen

Som dirigent:  
Kirsten Holm

For kredsbestyrelsen:  
Bjarne Asp Andersen

Lars Salling

Carsten Schultz

Niels-Jørgen Schelde

Marc Fussinger

Efter generalforsamlingen har Maria Lucia trukket sit kandidatur, og 1. suppleant Hjalte Drejer Jørgensen er indtrådt i bestyrelsen.

Referent  
Kirsten Pedersen

# 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.”

## Lars Salling

### Underskriver

Serienummer: e58c3295-2e81-4df4-aa2f-a28f20cc3eb7

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-11-03 14:47:02 UTC



## Marc Allan Fussinger

### Underskriver

Serienummer: 8136d204-0cea-47db-8c35-2250ef84cac0

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-11-05 10:49:01 UTC



## Bjarne Asp Engelhardt Andersen

### Underskriver

Serienummer: 4fda5338-5c7f-414e-8762-2b2e9845a2eb

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-11-05 18:51:34 UTC



## Carsten Schultz

### Underskriver

Serienummer: 4380c01e-35cc-4242-bd49-a77fd673c6a1

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-11-05 22:10:40 UTC



## Kirsten Pedersen

### Underskriver

Serienummer: 02a6b3f9-0c90-4ad4-8e22-e8416929d4ec

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-11-06 08:33:23 UTC



## Niels-Jørgen Schelde

### Underskriver

Serienummer: fb973e3e-4d07-4c63-97b3-c1b85a907dc7

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-08 09:12:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: EZKSU-FGKCG-3OQW-TZK10-KWUHC-BF8H7

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 tidsstempet 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**

# 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.”

**Kirsten Holm**

**Underskriver**

Serienummer: a39300a4-d0c3-45bb-aa35-810f4b7045e4

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-11-08 16:07:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: E2K5U-FGKCG-30QW-T2K10-KWUHC-BF8H7

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>**