

Referat

Kredsgeneralforsamling 2025 i kreds Fyn

Allested-Vejle 21.09.25

-  18. september 2025
-  Kl. 18.00-21.30
-  Fangel Kro og Hotel, Fangelvej 55, 5260 Odense S

Til kredsgeneralforsamlingen var der fremmødt 127 andelshaver fra 60 foreninger, med i alt 60 stemmer.

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent og stemmetællere
2. Det lokale arbejde med at varetage medlemmernes interesser
3. Eventuelt indkomne forslag
4. Valg til kredsbestyrelsen
5. ABF's landspolitiske arbejde: Arbejdet med at varetage andelsboligforeningernes og andelshavernes interesser
6. Status ift. den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet
7. Afrunding

Tak for i dag!

Referat:

Ad. 1. Velkomst og valg af dirigent og stemmetæller

Jørgen Wedel bød velkommen til de fremmødte og udtrykte sin glæde over, at Fyn ligger i top med hensyn til medlemsdeltagelse på årets generalforsamling. Tilstedeværende medlemmer af landsledelsen blev også budt velkommen. Det drejede sig om landsformand Hans Erik Lund samt de 2 næstformænd Brian Fabricius og Kirsten Holm, samt direktør Jan Hansen. Derefter blev tilstedeværende kredsbestyrelsesmedlemmer præsenteret.

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

Dagsordenen blev oplæst og en mindre korrektion blev foretaget under punkt 4 "Valg til kredsbestyrelsen"

Dagsorden derefter godkendt.

3 stemmetællere blev valgt

Ad. 2. Det lokale arbejde med at varetage medlemmernes interesser

Kredsberetning 2025 blev aflagt af Kredsformand Jørgen Wedel og næstformand Liselotte Hansen.



Jørgen redegjorde for kredsbestyrelsens rolle som bindeled mellem det centrale niveau i ABF og foreningerne på Fyn. Dette sker via vores 2 medlemmer af hovedbestyrelsen, Jørgen W og Bo Kokspang, der forud for hvert hovedbestyrelsesmøde drøfter dagsordenspunkterne på et kredsbestyrelsesmøde. Det lokale arbejde på Fyn varetages via en række arbejdsgrupper, hvori kredsbestyrelsesmedlemmerne har mangeartede opgaver.

Med henvisning til udsendt fyldig skriftlig beretning lagde Jørgen W. hovedvægten på planer for kommende år i sin beretning. Hvis kredsens får nok midler, fortsætter vi både eksisterende og nye udadvendte aktiviteter, som fx dialog- og netværksmøder, årligt møde for nyindmeldte foreninger og muligvis et nyt initiativ særligt for nyvalgte formænd.

Vi er glade for og stolte af, at vi i det sidste år har fået 12 nye foreninger indmeldt. I den nye bestyrelse planlægges desuden igangsat et arbejde for at få endnu flere foreninger på Fyn til at indmelde sig i ABF. Vi har fx kendskab til nogle stykker med rigtig mange medlemmer bl.a. i Munkebo. De tilstedeværende anmodes om at kontakte Jørgen W, hvis man har oplysninger om eller relation til foreninger, der ikke er medlem af ABF. Det vil kunne gøre det nemmere for kredsens at komme i gang med dette arbejde.

Jørgen W. nævner afslutningsvist, at der er Andelsboligdag i Fredericia for alle andelshavere på Fyn og i Sydjylland d. 15.03.26.

Liselotte H overtog mikrofonen og beskrev som tovholder arbejdet med at etablere netværksgrupper rundt på Fyn. Efter en mere beskeden start i 2024 har denne aktivitet i år været højt prioriteret i kredsens. Vi vil med udgangen af september have afholdt 6 opstartsmøder i dette år forskellige steder på øen både i land- og byområder. Det foregår på den måde, at kredsens organiserer og inviterer til møde i et lokalområde, styrer mødet, får udpeget en tovholder og udsender referat. Vi er således fødselshjælpere ved opstart af gruppen; men går derefter videre til det næste lokalområde. Det er et princip, at grupperne ikke må blive for store, at foreningerne har adresse i samme område, hvor der som regel vil være tale om tæt, lav bebyggelse. Erfaringen har vist, at der bliver taget godt imod ideen, og at vi nu arrangerer møderne på baggrund af henvendelser fra foreninger, der ønsker at blive en del af et netværk efter at have hørt om muligheden. Indholdet på netværksmøderne er typisk erfaringsudveksling vedrørende daglige driftsproblemer, hvor særligt nyvalgte formænd/bestyrelsesmedlemmer giver udtryk for, at det er betryggende at kunne henvende sig til andre, der er mere erfarne. I netværksgruppen kan man også arbejde sammen om større projekter i et lokalområde

Kredsledelsen anmoder deltagerne på generalforsamlingen om at udfylde flyers på bordene, hvor man kan skrive på, hvad kredsbestyrelsen bør arbejde med, og hvordan ABF kan bistå jeres forening. Herunder angive om I ønsker at være med i en netværksgruppe. Til gengæld vil vi gerne have oplysninger om jeres kendskab til egnede lokaler til mødeafholdelse; I har måske endda et fælleshus, som vil kunne anvendes.

Der var enkelte spørgsmål og kommentarer. Der blev f.eks. ytret ønske om at kunne sætte foreningsnavn på sit tøj, så man ved bordene, hvor kredsens havde placeret foreninger fra hver enkelt kommune samlet, kunne netværke allerede her på generalforsamlingen.

Beretning blev godkendt med akklamation.

Ad. 3. Eventuelt indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad. 4.Valg til kredsbestyrelsen

- a. Introduktion til arbejdet som kredsbestyrelsesmedlem i ABF's kreds Fyn
Kredsnæstformand Liselotte Hansen beskrev ud fra et personligt perspektiv arbejdet i kredsbestyrelsen
- b. Valg af kredsnæstformand for 2 år
Kredsnæstformand Liselotte Hansen var på valg.
Hun genvalgte med akklamation



- c. Valg af op til 3 kredsbestyrelsesmedlemmer.
*Carsten Lindholm, Jytte Obsen genvalgte for 2 år med akklamation.
Mogens Stenderup genopstillede ikke. Nyvalgt med akklamation blev Leif Svensson for 2 år*
- d. *Helmuth Hansen senest valgt i 2025 ønskede at udtræde af bestyrelsen. Nyvalgt med akklamation blev Lone G. Berlin for 1 år*
- e. Valg af 2 suppleanter for 1 år:
Niels B. Laursen og Jørgen Rasmussen blev valgt med akklamation.

Ad. 5. ABF's landspolitiske arbejde: Arbejdet med at varetage andelsboligforeningernes og andelshavernes interesser

*Landsformand Hans Erik Lund gav, efter en kort introduktion med fokus på det levende medlemsdemokrati i ABF, mikrofonen videre til landsnæstformand Brian Fabricius. Han tog udgangspunkt i ABF's formålsparagraf:
At skabe værdi for medlemmerne, sikre gode politiske rammer og arbejde for nye andelsboliger.*

Prioriteret er aktuelt følgende områder:

- *Flere medlemstilbud*
- *Samarbejde internt og eksternt med fokus på rådgivning*
- *En organisation tæt på medlemmerne*

Brian talte videre om, hvordan vi i ABF centralt og helt ude i foreningerne kan styrke andelsboligtanken, ikke mindst, da vi i øjeblikket oplever anklager om nepotisme og overpriser i andelsboligsektoren. og rent statistisk kan ses, at der er bygget meget få andelsboliger i de sidste 10 år. Det er derfor vigtigt på alle niveauer at arbejde for gennemsigtighed, og at tilbagevise påstande, som ikke har bund i virkeligheden. På de centrale niveauer udvider ABF sit samarbejde med organisationer og politiske partier i Danmark og EU og søger konstant indflydelse på lovgivning, hvor ABF er klar til at arbejde med, at der bør kunne etableres nye boligformer under andelsparaplyen. Endelig skal der fortsat arbejdes med finansieringsproblemet, både ved etablering af nye foreninger og ved behov for lån til køb af andelsbolig. Ude i den enkelte forening anbefales det at få skabt en god hjemmeside, hvis man ikke allerede har det. Siden vil kunne vise hvor godt vi faktisk har det i det fællesskab, som andelsboligforeninger er. Det anbefales desuden at oprette en venteliste eller interesseliste, som er let at finde for potentielle købere. ABF indgår i et samarbejde med firmaet Waitly, som opretter sådanne lister, der er tilgængelige for købere over hele landet. Det er gratis at anvende Waitlys service, hvis ventelisten rummer under 20 potentielle købere. Endelig kan foreningsmedlemmer søge indflydelse på det kommunale niveau ved at tage aktivt del i lokale organisationer og kommunalbestyrelser.

Ad. 6. Status i forhold til den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet

ABF's direktør Jan Hansen orienterede om 3 emner, som lige nu er væsentlige for andelsboligforeninger:

- *Digital bogføring*
- *Grundværdi*
- *Fremtiden.*

Jans foredrag blev understøttet af slides på skærm. Disse lægges snarest ud på ABFs hjemmeside. Her skal kort refereres nogle pointer

Lovkrav om digital bogføring pr. 1.1.2026 vil være gældende for de fleste andelsboligforeninger. Virksomheder med en omsætning over 300.000 årligt er omfattet, og da boligafgift medregnes som omsætning, vil fx en forening med 10 andele og en månedlig boligafgift på 3.000 være omfattet. Årene 2024 og 25 skal ligge til grund for vurdering af, om man er omfattet af lovkravet. ABF har længe arbejdet for at få andelsboliger undtaget fra loven, da man ikke mener boligafgift er lig med omsætning; men indtil videre uden held. ABF har derfor planlagt kurser/webinar for at hjælpe medlemmerne, og der er og kommer meget på hjemmesiden vedrørende dette. Bl.a. hvilke elektroniske bogføringsprogrammer, der er godkendt samt henvisning til administrationsselskaber, som ABF har samarbejde med til sikring af en bogføringsmodel, der passer til andelsforeningernes behov.



Grundværdi. Skat beregnes efter følgende formel: Grundværdi minus 20% gange grundskyldspromille (i bopælskommune). Foreningen skal være opmærksom på, at i 25/26 kommer såkaldt deklaration forud for den endelige vurdering for 2021 (!). Her vil fremgå, hvordan vurdering er beregnet, og her vil der kunne klages over åbenlyse fejl. Når først den endelige vurdering er kommet, er der ingen klagemulighed. Det vil senere komme vurderinger for årene efter 2021, hvor tallene vil bygge på 21-vurderingen. ABF har planlagt et webinar i oktober, hvor Vurderingsstyrelsen vil deltage.

Fremtiden. Her talte Jan primært om omsætningsmuligheder for andelsboliger. Herunder «Hvordan sælger foreningen sig selv?» Er andelen og omgivelserne pænt vedligeholdt»; burde man måske have omlagt lån (ring til ABF for rådgivning, hvis i tvivl). Er prisen rigtig? Jan minder om, at den tilladte maksimalpris for en andel ikke nødvendigvis er den pris, der skal udbydes til. Endelig bemærkes, at salg af elbiler nu overstiger salg af benzinbiler. Måske skal foreningen, hvis det ikke allerede er sket, tage stilling til opsætning af lade standere. Jan fortæller i denne forbindelse, at der ligger et nyt lovforslag, der i modsætning til tidligere, giver andelshavere ret til at opsætte lade stander ved egen bolig uden at skulle have foreningens tilladelse. Forslaget giver også nye retningslinjer for opsætning af standere på fælles parkeringsarealer. Se mere om dette på ABF's hjemmeside.

Ad. 7. Afrunding

Kredsformand Jørgen Wedel lukkede generalforsamlingen med tak til de fremmødte og kredsbestyrelsen. Mogens Stenderup, afgående bestyrelsesmedlem gennem mange år, fik overrakt en erkendtlighed sammen med en stor tak.

For referat:

Liselotte Hansen

Referatet underskrevet af

Dirigenten:

Kirsten Holm

og tilstedeværende medlemmer af kredsbestyrelsen.

Til stede var:

Jørgen Wedel

Liselotte Hansen

Bo Kokspang

Jytte Obsen

Carsten Lindblom

Leif Svensson

Mogens Stenderup

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.”

Bo Jean Pontoppidan Kokspang

Underskriver

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

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-10-14 12:16:16 UTC



Kirsten Holm

Underskriver

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

IP: 80.161.xxx.xxx

2025-10-14 12:35:41 UTC



Jørgen Ulrik Wedel

Underskriver

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-10-14 15:40:44 UTC



Mogens Stenderup

Underskriver

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

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-10-14 16:58:16 UTC



Jytte Elmholdt Obsen

Underskriver

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

IP: 83.93.xxx.xxx

2025-10-15 12:10:42 UTC



Carsten Lindholm

Underskriver

Serienummer: 322b2e92-21a5-4a38-87a8-06b0faa68924

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-10-16 17:44:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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."

Liselotte Hansen

Underskriver

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

IP: 82.142.xxx.xxx

2025-10-17 18:52:29 UTC



Leif Svensson

Underskriver

Serienummer: leif.svensson@live.dk

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-10-23 11:03:07 UTC

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.