

Referat

Kredsgeneralforsamling 2025 i Kreds Nordjylland

Vestbjerg 7.okt.2025

-  24. september 2025
-  Kl. 18.00-21.30
-  Restaurant Vejgaardhallen, Vejgaard Torv 3, 9000 Aalborg

Til kredsgeneralforsamlingen var der fremmødt 57 andelshaver fra 35 foreninger, med i alt 35 stemmer.
Herudover var 0 forening med 0 stemme repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent og stemmetællere
2. Det lokale arbejde for 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. Kaffepause
7. Status ift. den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet
8. Afrunding

Tak for i aften!

Referat:

Ad. 1. Velkomst og valg af dirigent og stemmetællere

Kirsten Holm blev valgt som dirigent.
Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt efter forskrifterne.

Dirigenten bad om ændring af i den udsendte dagsorden, så der tilføjes et nyt punkt 4 D, Valg af 1 kredsbestyrelsesmedlem for 1 år.
Pkt 4 D i den udsendte dagsorden bliver herefter Pkt. 4 E.

Dette blev godkendt.

Til stemmetæller blev valgt.



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

- a. Kredsberetning 2025 med kredsbestyrelsens oplæg til lokale aktiviteter i Kreds Nordjylland 2025-26.
Kredsformand Jan Thorsø Berg fremlagde årets beretning: tilgang med 12 nye foreninger sv. t. 135 nye medlemmer, 1 forening har meldt sig ud fordi den blev nedlagt. Der er 383 foreninger i kredsen sv.t. 5320 medlemmer.
Kredsen har været optaget af problematikker omkring de nye ejendomsvurderinger og den nye lov om digital bogføring og foreslået ABF at hjælpe med at udarbejde digitale redskaber til det. Medlemmerne opfordres til at tilmelde sig de kommende webinarer om emnet og se vejledning på ABFs hjemmeside. Der er også drøftet fordele ved at foreningerne havde et fælles bogføringsprogram, som ABF kunne trække nøgletal ud fra mhp at synliggøre den forskel foreningerne har i udgifter til f.eks. forsikringer, bankgebyrer og administration.
I marts afholdt kredsen i samarbejde med Ålborg kommunes demenssygeplejersker en temaaften om demens, som havde stor tilslutning. Det kan blive en udfordring for en forening, hvis en beboer udvikler demens og hvad kan bestyrelse og naboer gøre?
I det kommende år arbejdes der på at lave arrangementer i kredsen om kriseparathed i samarbejde med Beredskabsforbundet.
Per Christiansen, næstformand, er på valg men genopstiller ikke, bestyrelsen takker for hans deltagelse i bestyrelsen.
Per gik på talerstolen og fortalte i positive vendinger om arbejdet i bestyrelsen, takkede for samarbejdet og et flerårigt hyggeligt samvær i bestyrelsen, noget det er værd at bygge videre på.
- b. Debat i forhold til, hvor og hvordan I, som medlemmer, gerne ser, at kredsbestyrelsen lægger sin arbejdsindsats og gør sin indflydelse gældende for at støtte op om jer.
Der blev afleveret flyers på bordene, hvor deltagere kunne skrive forslag til bestyrelsens kommende arbejde der vil blive drøftet på kommende bestyrelsesmøde.

Ad. 3. Eventuelt indkomne forslag

- Der var ikke indkommet rettidige forslag.

Ad. 4. Valg til kredsbestyrelsen

- a. Introduktion til arbejdet som kredsbestyrelsesmedlem i ABF's kreds Nordjylland
Bestyrelsen har repræsentanter i HB og i økonomiudvalget.
Bestyrelsesmøderne ligger umiddelbart inden møderne i HB ca 4-5 gange årligt, således at bestyrelsen har mulighed for at komme med bidrag til arbejdet der. Suppleanterne inviteres også til bestyrelsesmøderne og ses som ligeværdige medlemmer i bestyrelsen.
- b. Valg af kreds næstformand for 2 år
Kredsnæstformand Per Christiansen er på valg. Genopstiller ikke.
Ny kredsnæstformand blev Karen Melson valgt for 2 år.
- c. Valg af 2 kredsbestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Frans Nørby og Leif Eltved blev genvalgt
- d. Valg af 1 kredsbestyrelsesmedlem for 1 år, som afløser for Karen Melson, blev valgt Jens Jørgen Jensen, A/B Skipper Clement, som bestyrelsesmedlem for 1 år.
- e. Valg af 2 suppleanter for 1 år
Inge Merete Sørensen og Louise Bach er på valg og blev genvalgt



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

Oplæg ved ABF's landsformandskab Hans Erik Lund. Han roste forsamlingen for det store fremmøde, pointerede at kredsenes generalforsamlinger og kredens bestyrelsesarbejde er vigtig i organisationen. ABF forsøger politisk at gøre opmærksom på behovet for nye andelsboligforeninger, at kommunerne skal give plads og mulighed, og politisk gøres der også opmærksom på problematikken vedrørende finansiering af andelsboliger, som en hindring for netop at bygge nye andelsboliger og købe andelsboliger.

Ad. 6. Kaffepause

Ad. 7. Status i forhold til den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet

Oplæg ved ABF's direktør Jan Hansen 3 vigtige områder blev gennemgået:

1. Grundskyld, vi venter på en deklaration som tilsendes alle foreninger ila 3-4 mnd.

Vi blev gjort opmærksom på nøje at tjekke hvordan beregningen er foretaget: er der taget hensyn til de arealer, som ikke må bebygges? og er der forskel i vurderingen ift nabogrundene? I så fald kan man klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at der fra Vurderingsstyrelsens side er fratrasket 20% i tilfælde af uafklarede forhold.

2. Reglerne om digital bogføring fra 1/1-26 gælder alle erhverv, også andelsboligforeninger selv om de ikke er et egentlig erhverv med indtægter, men boligafgiften vurderes som indtægt. Hvis en forening har mere end 300.000kr i "indtægt" skal det bogføres digitalt. Desuden er det indført for at forebygge hvidvask, hvilke ABF mener er irrelevant og overvejer at klage til domstolene. Det kan tage mange år i så fald at få en afgørelse. Derfor skal foreningerne efterkomme reglerne, som de nu er bestemt.

3. Fremtiden? Beboersammensætningen, betydning af at tiltrække yngre købere ved salg, hvis boligerne er egnet til det? Og er det et ønske man har i foreningen? Eller skal det være seniorfællesskaber vel vidende at kræfterne til bestyrelsesarbejde og selvadministration kan blive et problem? Hvordan gøre foreningen synlig f.eks. have en hjemmeside. Er bygningerne og udeomgivelser velholdte, er der el ladestandere? - betyder også noget for tiltrækning af nye yngre medlemmer. Drøftelse af ventelister kontra interesselister. Interesselister har den fordel, at man kan vælge den ansøger, som man mener er bedst egnet på tidspunktet. Vær opmærksom på, at ældre kan få boligydelse i en andelsbolig, skal betragtes som et lån der tilbagebetales ved salg.

Jan Hansen opfordrede til at benytte den økonomiske rådgivning i ABF.

Tak for i aften!

For referat:

Mette Røgild

Referatet underskrives af

Dirigenten:

Kirsten Holm

og tilstedeværende medlemmer af kredsbestyrelsen:

Til stede var: Jan Berg, Leif Eltved, Karen Melson, Frans Nørby, Inge Merete Sørensen, Louise Bach, Mette Røgild, Per Christiansen

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.”

Louise Bach

Underskriver

Serienummer: 778caa15-f81d-4231-a07f-59c537a0acd6

IP: 92.43.xxx.xxx

2025-10-20 08:32:03 UTC



Frans Skøttegaard Nørby

Underskriver

Serienummer: bf65a9f9-c5f7-41c1-9fdf-36b59cbc5809

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-10-20 10:28:38 UTC



Per Christiansen

Underskriver

Serienummer: 969affe1-c3a4-4d8a-963d-a43239e702ac

IP: 92.43.xxx.xxx

2025-10-20 10:35:02 UTC



Karen Marie Melson

Underskriver

Serienummer: fe1e9239-db90-4094-a7e9-fba7f4465a74

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-10-20 10:41:32 UTC



Kirsten Holm

Underskriver

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

IP: 80.161.xxx.xxx

2025-10-20 13:22:08 UTC



Jan Thorsø Berg

Underskriver

Serienummer: 34a81c97-737f-4908-8601-d71b442db8b9

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-10-21 07:29:36 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.”

Inge Merete Sørensen

Underskriver

Serienummer: da37fb12-cd3d-48bc-bcc0-04506b2cda7a

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-10-21 13:22:16 UTC



Leif Eltved

Underskriver

Serienummer: 1d2ea5aa-8c82-471a-bcb5-75dbe3ed568f

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-10-22 07:55:39 UTC



Mette Røgild

Underskriver



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.