

# Referat

## Kredsgeneralforsamling 2025 i Kreds Hovedstaden

København den 8. oktober 2025

-  29. september 2025
-  Kl. 18.00-22.00
-  Vartov, Farvergade 27, 1463 København K

Til kredsgeneralforsamlingen var der fremmødt 43 andelshaver fra 39 foreninger, med i alt 64 stemmer.

Der var ikke nogen stemmer repræsenteret ved fuldmagt.

### Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent og stemmetællere
  2. Kredsbestyrelsens beretning
  3. ABF's reaktioner og initiativer i relation til ROCKWOOL Fondens undersøgelse af de familiemæssige relationer i andelsboligforeninger i Hovedstaden
  4. Eventuelle indkomne forslag
  5. Workshop: Nye idéer til medlemsarrangementer
- Pause**
6. Valg til kredsbestyrelsen
  7. Status i forhold til den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet
  8. Afrunding og tak for i dag!

### Referat:

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

Kredsformand Carsten Schultz bød velkommen til kredsgeneralforsamlingen og præsenterede medlemmerne af kredsbestyrelsen samt Hovedstadens repræsentanter i ABF's hovedbestyrelse.

Advokat Nicholas Wantzin blev valgt som dirigent.

Dirigenten kunne konstatere, at kredsgeneralforsamlingen var indkaldt rettidigt og derved var lovlig jf. vedtægterne.

Dirigenten fastslog endvidere, at der var blevet indsendt ét forslag til behandling, og at dette var indkommet rettidigt og derfor ville blive behandlet under punkt 4.

Amalie Stenhøj Andersen blev valgt som referent.

Torben Riis fra A/B Hattensens Allé 6-8-10 og Bjarne Asp Andersen fra A/B Nordre Fasanvej 103 blev valgt som stemmetællere.



## Ad. 2. Kredsbestyrelsens beretning

Kredsformand Carsten Schultz præsenterede kredsbestyrelsens beretning 2024/25, hvor han kom ind på følgende emner:

- Information om ind- og udmeldelser i kredsen den foregående periode. 30 foreninger har meldt sig ind, mens 23 medlemmer har meldt sig ud.
- Udviklingen på boligmarkedet, herunder stigende boligpriser i Hovedstaden og øget pres på ventelister til andelsboliger som følge af et skævt forhold mellem udbud og efterspørgsel. Løsningen er, at der bygges flere andelsboliger i Hovedstadsområdet - noget kredsbestyrelsen vil støtte aktivt op omkring.
- At boligpolitik er et centralt fokusområde op til kommunalvalget - særligt i Københavns Kommune, og at ABF i den forbindelse inviterer til et boligpolitisk vælgermøde den 3/11 sammen med BL, LLO og Ejendom Danmark.
- Kritik fra pressen med påstande om nepotisme og fortrinsret i københavnske andelsboligforeninger på baggrund af en rapport fra Rockwoolfonden. ABF mener ikke, rapportens datamateriale understøtter disse påstande, hvilket kredsbestyrelsen påpegede over for rapportens forfatter i forbindelse med et møde med denne.
- At kredsen løbende planlægger medlemsaktiviteter på baggrund af de input, de modtager fra medlemmerne. I 2024/25 har blandt andet været afholdt andelsboligdage, temadagen: "Bo brandsikkert" og arrangementet "Mød eksperterne".

Afslutningsvist takkede Kredsformand Carsten Schultz kredsbestyrelsen for deres indsats og engagement det forgangne år.

### Spørgsmål og kommentarer fra salen:

- Der blev spurgt ind til, om ABF kunne være behjælpelig med information om, hvor man skulle sætte sit kryds til kommunalvalget, hvis man ønsker fremme andelsboligformen.
  - o Kredsformand Carsten Schultz svarede, at det vil ABF som udgangspunkt ikke gå ind i, men at han generelt finder det meget positivt, at politikere fra flere fløje udtrykker ønske om at støtte både andelsboliger og blandende byer, således at flere boliger bliver til at betale for folk med almindelige indkomster.
- Der blev spurgt ind til, hvor andelsboligdage 2026 afholdes i København. Derudover var der ros til medlemsrådgivningen, samt en opfordring til, at andelsboligforeningerne opsøgte de grønne nabofællesskaber med henblik på sparring og erfaringsudveksling om biodiversitet og bæredygtighed.
  - o Lokationen for Andelsboligdagen i København 2026 er efterfølgende afsøgt. Den holdes den 31. januar på Scandic Spektrum, Kalvebod Brygge 10, København V.
- Der blev spurgt, om det er realistisk at bygge nye andelsboliger, når byggeomkostningerne er de samme som ved opførelse af ejerboliger og private udlejningsboliger.
  - o Kredsformand Carsten Schultz svarede, at det vil kræve stor politisk velvillighed. Til eksempel i form af tilskud, billigere byggegrunde og adgang til bedre lånemuligheder. Blandt andet derfor ønsker kredsen også et bedre samspil med kommunerne.
- Det blev kommenteret, at Rockwoolfondens rapport kan bruges som argumentation for at begrænse andelsboliger. Der blev i den forbindelse henvist til Rockwoolfondens podcast i forlængelse af rapporten, der nuancerer rapportens resultater. Der blev udtrykt glæde over for, at ABF tager emnet op.

**Beretningen blev enstemmigt godkendt.**

## Ad. 3. ABF's reaktioner og initiativer i relation til ROCKWOOL Fondens undersøgelse af de familiemæssige relationer i andelsboligforeninger i Hovedstaden



ABF's landsnæstforperson Brian Elstrup Fabricius tog i sit oplæg udgangspunkt i Rockwoolfondens rapport: *Børn, søskende og andre familiemedlemmer får fortrinsret til storbyens billige andelsboliger*. Han kom ind på:

- at ABF ikke mener, det kan konkluderes, at der er tale om nepotisme, idet Rockwoolfonden ikke har undersøgt, hvordan de 17 % af andelshaverne med familiære relationer er kommet ind i deres respektive andelsboligforeninger.
- at ABF stiller sig kritisk over for brugen af ordet nepotisme, idet det indikerer, at der er tale om en *uretmæssig* fordel. Brugen af familieventelister eller andre interne ventelister er en del af andelsboligforeningens lovmæssig ret som privat boform og kan derfor ikke betegnes som uretmæssig.
- at ABF og Rockwoolfonden forstår andelstanken forskelligt. Ifølge ABF er intentionen med andelstanken, at man køber noget i fællesskab. Rockwoolfonden mener, at der i andelsboligtanken ligger en iboende intention om social udligning.
- at der ifølge København Kommunes seneste boligreddegørelse er en overrepræsentation af velfærdsmedarbejdere på andelsboligmarkedet sammenlignet med andre boligformer.
- at hovedparten af andelsboligerne i Hovedstadsområdet er privat, ustøttet byggeri, hvorfor foreninger som udgangspunkt må indrette sig som de vil. Dog opfordrer ABF de enkelte foreninger til at være transparente omkring processen i forbindelse med salg af boliger.

#### Spørgsmål og kommentarer fra salen:

Et medlem mente, at ABF bør interessere sig for de problematiske dynamikker, andelshavere med familiære relationer kan give i en forening. Medlemmet havde selv oplevet problemstillinger i forhold til dette.

- Landsnæstforperson Brian Elstrup Fabricius anerkendte problematikken, men sagde, at det er en del af foreningens ret, hvis adkomsten af flere andelshavere med familiære relationer sker på ærlig, redelig vis. Han beskrev endvidere, at lignende dynamikker kan opstå blandt andelshavere uden en familiær relation.

Et medlem opfordrede ABF til at undersøge, om der ses lignende tendenser i ejer- og lejerforeninger. Derudover mente medlemmet ikke, det er ABF's opgave at sikre specifikke grupper adgang til boligmarkedet, og at henvisningen til boligreddegørelsen blev politisk. Endelig mente medlemmet ikke, at arbejdet for opførelsen af nye andelsboliger er i de eksisterende medlemmers interesse.

- Landsnæstforperson Brian Elstrup Fabricius henviste til, at arbejdet for opførelsen af nye andelsboliger er en del af ABF's formålsparagraf, og at det desuden er ABF's holdning, at andelsboligen skal være en boligform for alle.
- Landsnæstformand Kirsten Holm supplerede med, at etableringen af nye andelsboliger giver potentiale for nye ABF-medlemmer. Og at jo flere medlemmer ABF repræsenterer, des større er muligheden for at opnå indflydelse politisk.

Et medlem italesatte, at han var fortaler for andelsboligformen og fremhævede fællesskabet i egen forening. Endvidere anbefalede medlemmet brugen af ventelister, idet han mente, det er med til at modvirke risikoen for penge under bordet.

- Et andet medlem kommenterede, at der også sagtens kan være fællesskaber indenfor for andre boligformer.
- Landsnæstforperson Brian Elstrup Fabricius tilføjede, at det heller ikke er ABF's holdning, at andelsboligformen har eller skal have patent på fællesskaber.

Landsnæstformand Kirsten Holm gav udtryk for, at politikernes løsning med nationale ventelister er uhensigtsmæssig og henviste til, at hverken ejerforeninger eller huslejeregulerede private udlejningsboliger har ventelister. Hun nævnte også, at ABF ser en stigende interesse i andelsboligformen fra andre europæiske lande.

#### Ad. 4. Eventuelt indkomne forslag

Claus Flyger fra S/B Højdevangen havde indsendt følgende forslag:



Bestyrelsen i kredsen skal aktivt arbejde for at finde en reel og fair løsning på tilskudsdeklarationerne i København via ABF.

Tilskudsdeklarationerne holder ca. 20 foreninger i København og deres andelshavere stavnsbundet. De er helt urimelige i sin opbygning og gør bestyrelsesarbejdet markant mere besværligt.

Forslaget var indsendt rettidigt og kunne derfor behandles på kredsgeneralforsamlingen.

Claus Flyger redegjorde for sit forslag, og forslaget blev herefter drøftet.

**Det blev besluttet, at forslaget ikke kom til afstemning, men at kredsbestyrelsen i stedet drøfter sagen med forslagsstiller for at finde ud af, om de kan arbejde videre med emnet. Forslagsstiller accepterede dette.**

#### **Ad. 5. Workshop: Nye idéer til medlemsarrangementer**

Kredsbestyrelsesmedlem Hjalte Drejer Jørgensen lagde op til, at forslag og ønsker til medlemsarrangementer blev drøftet ved de enkelte borde. Efterfølgende loadede medlemmerne deres forslag op til en wordcloud. Workshoppen resulterede i mange forskellige forslag, jf. vedlagte bilag.

Kredsbestyrelsen vil samle op på forslagene og bruge dem i planlægningen af kommende medlemsarrangementer.

#### **Ad. 6. Valg til kredsbestyrelsen**

- a. Introduktion til arbejdet som kredsbestyrelsesmedlem i ABF's kreds Hovedstaden

Kredsnæstformand Poul Erik Mølgaard Rasmussen holdt et kort oplæg om sin baggrund for deltagelse i kredsbestyrelsesarbejdet.

- b. Valg af kredsnæstformand for 2 år

Kredsnæstformand Poul Erik Mølgaard Rasmussen var på valg og genopstillede. Der var ikke andre kandidater.

**Poul Erik Mølgaard Rasmussen blev valgt med akklamation.**

- c. Valg af 3 kredsbestyrelsesmedlemmer for 2 år

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg Christian Lai Høst, Kristian Johnsen og Niels-Jørgen Schelde.

Christian Lai Høst havde forud for kredsgeneralforsamlingen meddelt, at han ikke genopstillede.

Både Kristian Johnsen og Niels-Jørgen Schelde genopstillede.

Bestyrelsessuppleant Nikolaos Papaeconornov meldte sit kandidatur som kredsbestyrelsesmedlem for 2 år.

**Kristian Johnsen, Niels-Jørgen Schelde og Nikolaos Papaeconornov blev valgt med akklamation.**

- d. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Troels Glismann og Nikolaos Papaeconornov var på valg.

Nikolaos Papaeconornov var netop valgt som kredsbestyrelsesmedlem for 2 år og genopstillede derfor ikke.

Troels Glismann informerede om, at han genopstillede.



Marianne Gaarde fra A/B Adam meldte sit kandidatur som bestyrelsessuppleant for 1 år.

**Troels Glismann og Marianne Gaarde blev valgt med akklamation.**  
**Troels Glismann blev valgt som 1. suppleant, og Marianne Gaarde som 2. suppleant.**

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

ABF's direktør Jan Hansen holdt oplæg om aktuelle politiske emner på andelsboligområdet. Han kom bl.a. ind på:

- Tilskudsdeklarationer, og at ABF igen vil undersøge muligheden for samle foreninger, der er berørt af dette.
- Grundskyld og de kommende deklarerationer fra Vurderingsstyrelsen, herunder at foreningerne skal være opmærksomme på at sammenligne oplysningerne i deklarerationen med BBR og om nødvendigt rette ukorrekte oplysningerne i BBR.
- Prisudviklingen på andelsboliger, herunder forholdet mellem tilbudspligt og maksimalprisprincippet og sammenhængen mellem prisudviklingen og stigningen i den offentlige vurdering i 2004.
- Udfordringen ved det store spænd i valuarvurderinger samt forskellen mellem valuarvurderinger og bankernes vurdering i forhold til muligheden for lånoptagelse.

### **Spørgsmål og kommentarer fra salen:**

Et medlem spurgte, om det ikke er en administratoropgave at finde ud af, om den modtagne deklareration er korrekt.

- ABF's direktør Jan Hansen svarede, at en del administratorer bestemt også vil gøre dette, men at det er vigtigt, at foreningens bestyrelse også har fokus på det.

Der blev spurgt til, hvorfor grundens værdi beregnes ud fra muligheden om at bygge ejerboliger.

- Jan Hansen svarede, at det er politisk besluttet med udgangspunkt i, at grundenes værdi ikke skal være afhængig af, hvad der er bygget på den.

Der blev spurgt, om foreningerne med fordel allerede nu kan undersøge om oplysningerne i BBR er korrekte.

- Det medgav Jan Hansen.

Der blev spurgt, om kommunerne forventes at miste penge som følge af nedsættelsen af grundskyldspromillerne.

- Jan Hansen svarede, at udgangspunktet har været, at omlægningen ikke skal skabe et øget provenu samlet for landets kommuner. Derfor er promillerne fastsat ud fra grundværdierne.

Der blev spurgt til, om ABF mener, det er rimeligt at fastsætte grundværdien ud fra muligheden for at bygge ejerboliger.

- Jan Hansen svarede, at det bliver dyrere og mindre attraktivt at vælge andelsboligen, og at ABF har gjort en indsats for at få det ændret. Dog har der været en bred politisk opbakning til at værdifastsætte på denne måde. Vores politiske arbejde resulterede i en stigningsbegrænsningsregel. Der betyder at indfasningen sker over mange år.

Et medlem udtrykte, at der fra mediernes side skrives meget om risikoen for en ny boligboble. Medlemmet vil gerne høre, hvad ved ABF om dette.

- Jan Hansen svarede, at finanstilsynet har indført en række forbehold for at undgå en ny boligboble. Det er også det, der vanskeliggør lånoptagelse.

## **Ad. 8. Afrunding**

Kredsformand Carsten Schultz takkede for fremmødet og en god generalforsamling.



*For referat:*  
Amalie Stenhøj Andersen

*Referatet underskrives af*

*Dirigenten:*  
Nicholas Wantzin

*og tilstedeværende medlemmer af kredsbestyrelsen.*

*Til stede var:*

*Carsten Schultz*  
*Kredsformand*

*Poul Erik Mølgaard Rasmussen*  
*Kredsnæstformand*

*Hjalte Drejer Jørgensen*  
*Kredsbestyrelsesmedlem*

*Kristian Johnsen*  
*Kredsbestyrelsesmedlem*

*Niels-Jørgen Schelde*  
*Kredsbestyrelsesmedlem*

*Poul Erik Pedersen*  
*Kredsbestyrelsesmedlem*

*Rolf Eric Anithason*  
*Kredsbestyrelsesmedlem*

*Nikkolaus Papaeconornov*  
*Kredsbestyrelsessuppleant*

*Troels Glismann*  
*Kredsbestyrelsessuppleant*

*Marianne Gaarde, der blev valgt til 2. suppleant, opnåede ikke godkendelse af sit kandidatur fra foreningen. Og er dermed ikke valgt.*

# PENNEO

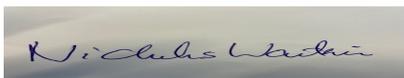
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Nicholas Wantzin

### Underskriver

På vegne af: Som dirigent  
Serienummer: nw@wzn.dk  
IP: 185.141.xxx.xxx  
2025-11-10 13:11:24 UTC



## Kristian Johnsen

### Underskriver

Serienummer: a6601ad5-1bc4-42b6-97b7-d523257e651c  
IP: 152.115.xxx.xxx  
2025-11-10 15:47:03 UTC



## Poul Erik Pedersen

### Underskriver

Serienummer: ed0c3a35-eacd-4b9d-adf5-3007a0d02e39  
IP: 87.49.xxx.xxx  
2025-11-10 17:26:52 UTC



## Hjalte Drejer Jørgensen

### Underskriver

Serienummer: 9323844d-7267-490c-84d6-5a184f1d5f9d  
IP: 188.120.xxx.xxx  
2025-11-10 18:47:56 UTC



## Nikolaus Papaeconomov

### Underskriver

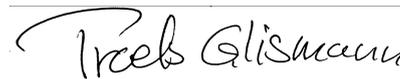
Serienummer: 43fbf79e-e82f-4d1c-963e-311055bb52cb  
IP: 89.23.xxx.xxx  
2025-11-11 09:19:26 UTC



## Troels Glismann

### Underskriver

Serienummer: troels@gmail.com  
IP: 37.49.xxx.xxx  
2025-11-12 13:22:00 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.”

## Poul Erik Mølgaard Rasmussen

### Underskriver

Serienummer: 60bac233-eff0-4e66-9fec-b40f553c956c

IP: 27.71.xxx.xxx

2025-11-13 05:27:57 UTC



## Niels-Jørgen Schelde

### Underskriver

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-11-15 20:40:00 UTC



## Carsten Schultz

### Underskriver

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-11-16 14:24:48 UTC



## Rolf Eric Anithason Liljegard Wallerstein

### Underskriver

Serienummer: 224b7aaf-3731-40be-8a58-850baec9d647

IP: 87.72.xxx.xxx

2025-12-08 13:40:37 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.