




Referat

Kredsgeneralforsamling 2023 i kreds Nordsjælland

22. september 2023

-  21. september 2023
-  Kl. 18.00-22.00
-  Skævinge Kro, Jernbanevej 1, 3320 Skævinge

Til kredsgeneralforsamlingen var der mødt 26 stemmeberettigede personer frem, tre foreninger havde to stemmer. I alt deltog 44 andelshavere fra 23 foreninger.

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Kredsbestyrelsens beretning og oplæg til aktivitetsplan for 2023-2024
3. Eventuelt indkomne forslag
4. At gøre sin indflydelse gældende - ABF's arbejde med at få sat politisk fokus på mærkesager for andelsboligforeningerne og andelshavere
5. Valg til kredsbestyrelsen
6. Valg til ABF's hovedbestyrelse
7. Status på den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet og lovgivning på vej
8. Foreningens forsikringer - Er vi dækket hvis uheld og ulykker sker?
9. Afrunding og tak for i aften

Referat:

Ad. 1.

Kirsten Holm blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen, som skal afholdes i perioden 1. september til 31. oktober, var indkaldt jf. vedtægterne. Indkaldelsen skal tilgå hver medlemsforening i kredsen digitalt eller på anden måde skriftlig vis med mindst fire ugers varsel. §22.

Invitation til kredsgeneralforsamlingen blev sendt ud:

- Den 27. juli 2023 med postvæsenet
- Den 24. august 2023 sendt pr. mail

Dagsordenen blev godkendt.

Ad. 2 Kredsbestyrelsens beretning 2023 og oplæg til aktivitetsplan for 2023-2024 ved kredsbestyrelsen:



Kredsbestyrelsesformanden, Anny Møller, fremlagde kredsbestyrelsens mundtlige beretning, hvor hun redegjorde for bestyrelsens arbejde. Kredsbestyrelsen mødes ca. hver anden måned, og der er afholdt seks møder.

Valgperioden blev indledt med, at de fleste i bestyrelsen deltog i ABF's landsmøde, som i 2022 blev afholdt i Odense. Her blev de nye vedtægter og principprogrammet vedtaget.

Der har været stor interesse for dialogmøderne, og der har været afholdt otte dialogmøder i Kreds Nordsjælland siden kredsgeneralforsamlingen 2022. Møderne har været afholdt i henholdsvis Allerød, Fredensborg, Farum, Gilleleje, Søborg og Jægerspris.

Temaerne ved møderne har bl.a. været:

- Arbejdsdage i foreningerne
- Interesse/Ventelister
- Beboerengagement
- Vurdering af andelsboligen versus valuavurdering
- Vedligeholdelsesplaner
- GDPR-regler
- Økonomistyring.

Anny Møller opfordrede deltagerne ved kredsfor­samlingen til at holde øje med ABF's aktivitetskalender, og hun gjorde opmærksom på, at der i den kommende tid bl.a. er både fysiske og digitale arrangementer.

- Andelsboligdag i København for alle foreninger på Sjælland den 7. oktober 2023 afholdes
- Årshjulet i foreningen, som udbydes første gang den 11. oktober 2023 i Hillerød.
- Mød Eksperterne, hvor det kommende møde afholdes i Allerød den 16. november 2023

Den skriftlige beretning er vedhæftet dette referat.

Ad. 3 Indkomne forslag:

Der var ikke indkommet forslag.

Ad. 4. Oplæg ved Brian Fabricius, Landsnæstformand i Kreds Hovedstaden:

Brian Fabricius gjorde opmærksom på, at landskredsformændene ikke er på ABF's lønningsliste, og at det arbejde formændene gør for ABF, hører ind under frivilligt arbejde. Der er to landsnæstformænd i hovedstaden i hovedbestyrelsen, Kirsten Holm og Brian Fabricius.

Oplægget om at gøre sin indflydelse gældende - ABF's arbejde med at få sat politisk fokus på mærkesager for andelsboligforeningerne og andelshavere handlede om ABF's mærkesager i 2023 er: Klima og bæredygtighed, Blandede by og fl. andelsboliger, Finansiering af andelsboliger og Fællesskab i andelsboligerne.

Klima og Bæredygtighed: Klimakrisen har udfordret andelsforeningerne, især de, der har gasfyr, og derfor har ABF også fokus på bæredygtighed i ABF's principprogram. Brian Fabricius stillede derfor spørgsmålet: Hvad gør foreningerne for at være grønne?

Hvis andelsboligforeningerne følger energimærkningens vejledning, kan det få betydning for andelsværdien!

Blandede by og fl. andelsboliger: Brian Fabricius gav udtryk for, at der bør komme flere andelsboliger. Det er kommunerne, der afgør, hvor mange andelsboliger, der skal være i en kommune. Derfor bør man opfordre kommunerne til at bygge flere andelsboliger.

Finansiering af andelsboliger: En andelsbolig bliver finansieret gennem et banklån. Det kan



derfor være svært for nogle af få lån til en andelsbolig, da finansieringen er blevet vanskelig efter, at Finanstilsynet har indført stramninger. Dette kan være en stopklods for at kunne købe en andelsbolig. Inflation, renteforhøjelse mv. gør det sværere at låne penge til en andelsbolig. Brian Fabricius henviser til to nye vejledninger om finansiering: Mulighed for kortfristede lån eksempelvis ved stiftelse og anden beregning af gældsfaktor.

ABF har fokus på finansiering af andelsboliger og holder øje med, hvad der sker politisk, og ABF vil arbejde for at forbedre lånevilkårene for andelsboligsektoren både for den enkelte andelshaver og for foreninger, der vil låne til fx at renovere og vedligeholde deres andelsforening.

Fællesskab i andelsboligerne: Brian Fabricius gav udtryk for, at fællesskab efterspørges, når man overvejer at købe en andelsbolig.

ABF's principprogram: Brian Fabricius opfordrer deltagerne til at læse principprogrammet og bruge ABF's visioner i andelsboligforeningerne, som har fokus på: Andelsboligens identitet, Andelsboligernes rolle i samfundet, **Bæredygtige andelsforeninger**, og Andelsboligens tilknytning til andelstanken.

Efter oplægget stillede deltagerne især spørgsmål til vurdering af andelsboligerne, den offentlige af 2012 og valuarvurdering, men dette tema henviste Brian Fabricius til, at Jan Hansen, Direktør for ABF, vil komme ind på i sit oplæg.

Ad. 5 Valg af kreds næstformand for 2 år

- a. Valg af kreds næstformand for 2 år
 - a. Inge Lise Vadont - AB Fyrrehegnet, Hundested - blev valgt
- b. Valg af op til 4 kredsbestyrelsesmedlemmer for 2 år:
 - a. Bjarne Will - AB Dannevang, Fredensborg - blev valgt
 - b. Ruth Larsen - AB Boviaran Helsingø - blev valgt
 - c. Connie Svensson - AB Gørløseparken 1 - blev valgt
- c. Evt. valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år:
 - a. Jens Højmark - AB Rørsangeren - Gilleleje blev valgt
 - b. Lennart Dalroth AB Florahøj 11 - Fredensborg var ikke til stede ved kredsgeneralforsamlingen, men han blev valgt¹.
- d. Valg af 2 suppleanter for 1 år:
 - a. Ole Meilby - AB Guldbjergvej - Egedal - blev valgt som første suppleant
 - b. Henrik Würigler - AB Kildeparken II blev valgt som anden suppleant

Ad. 6 Hovedbestyrelsen:

- a. Valg af 1 hovedbestyrelsesmedlem for 1 år: Bjarne Will - AB Dannevang, Fredensborg - blev valgt
- b. Valg af hovedbestyrelsessuppleant for 1 år: Ole Meilby - AB Guldbjergvej - Egedal - blev valgt som suppleant.

¹ Fuldmagt



Ad. 7 Status på den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet og lovgivning på vej:

Jan Hansen orienterede om, at det ikke er blevet lettere at forhandle andelsbolighavernes udfordringer med politikerne om bl.a. andelsboligforeningerne værdiansættelse, for det er svært at komme igennem med forslag i en flertalsregering.

Før valget i 2022 var der et bredt flertal for at vedtage indeksering af den offentlige værdi fra 2012, men da valget kom, blev alle forslag, der ikke var vedtaget før valget, taget af bordet.

På trods af, at den forventede lovgivning er stoppet, har Jan Hansen fortsat kontakt til Boligministeriet, de politiske ordførere og rådgivere om anvendelse af værdiansættelsesprincipper.

I Hovedstaden bruger 85-90% i dag en valuar til at værdiansætte deres andelsboliger.

Staten har forskellige tilskudsordninger:

Statsgaranti til udskiftning af gasfyr.

Byggepuljen - to årlige puljer:

- Nye varmepumper - puljen er åben fra 12. september 2023, der er ikke så mange, der har
- søgt puljen i år. Der er omkring 1/3, der har søgt puljen indtil d.d.
- Pulje til energiforbedringer

Man skal være opmærksom på, at hvis der er mulighed for at få fjernvarme i nærområdet, kan man ikke søge puljen til varmepumper. Det er derfor en god idé at undersøge om kommunerne har planer om at få fjernvarme.

Det er også en god idé at få hjælp af en uafhængig rådgiver, hvis man tænker på at udskifte sin varmekilde.

Affaldssortering:

Det går langsom med at få affaldshåndteringen til at fungere, og fremtidsvisionerne er, at i 2032 skal der ikke længere brændes affald af.

Der er 209.438 boliger i Nordsjælland, og der er 6.700 andelsboliger. Disse tal førte frem til at tale om, at den gennemsnitlige pris på boligerne i Nordsjælland pr. kvadratmeter er kr. 18.600.00, samt hvad der spiller ind på prisen, når en andelsbolig skal sælges.

Der var bud fra deltagerne om, at det handler om: Vedligeholdelse af andelsboligen, Om der er en vedligeholdelsesplan, Energimærkning, Beliggenhed, Økonomien i andelsforeningen, Naboskab, Alderssammensætning, Om det er en bæredygtig forening og endelig handler det i sidste ende om udbud og efterspørgsel, når en andelsbolig skal sælges.

Jan Hansen afsluttede sit oplæg med at love, at ABF løbende vil orientere medlemmerne om, hvad der sker med værdiansættelse og de nye vurderinger, når de kommer.

Da der efter Jan Hansens oplæg var stor spørgelyst i forsamlingen, opfordrede et bestyrelsesmedlem deltagerne til at komme med idéer til dialogmøder, hvor deltagerne kan fortsætte dialogen med sparre og udveksle idéer om, hvad der rører sig i andelsforeningerne.



Ad. 8 Oplæg ved forsikringsmægler fra Söderberg & partners:

Kim Illum, som er partner i Söderberg og Partners, startede mæglerfirmaet med 3 medarbejdere, og i dag er de 13 ansatte. Kim Illum har 33 års erfaring med forsikring. Han fortalte, at han tidligere havde været ansat i Tryg-forsikring.

Morten Schou er ansat i Söderberg og Partners, og han har 13 års erfaring, og han arbejder med forsikring af ejendomme.

Forsikringsmæglerene gav udtryk for, at de kan forhandle bedre priser på forsikringer end de almindelige forsikringsselskaber. De sætter kunden i centrum, og de holder fysiske møder med kunderne, bestyrelserne i andelsforeningerne. Det giver en bedre dialog, når man mødes fysisk, fortæller mæglerne.

Når der er lavet en aftale, besøger mæglerne kunderne én gang om året, og mæglerne understregede, at de var uvildige - var på kundens side, når der skal forhandles forsikringer.

I Söderberg og Partners er honoraret synligt.

Mæglerne er:

- Uafhængig af forsikringsselskaber - Aftaler med alle selskaber af betydning
- Uvildighed for kunden - vi sidder på samme side af bordet
- Åbenhed om honorar - fuld gennemsigtighed i aftalen
- Proaktiv information - løbende overvågning af markedet
- Professionelt rådgiveransvar - som din revisor og advokat

Nødvendige forsikringer:

- **Netbanksforsikring** er væsentlig, da banken ikke dækker erhvervskonti², hvis der sker indbrud på andelsforeningens konti.
- **Arbejdsskade/Ulykke forsikring** - Hvis man får en nabo til at fælde et træ, og der sker en ulykke, er det arbejdsskadeforsikringen der dækker. Ulykke ved frivilligt arbejde i forening, evt. ved arbejdsdag dækkes også af Arbejdsskade/Ulykke forsikring - Hvis man får en nabo til at fælde et træ, og der sker en ulykke, er det arbejdsskadeforsikringen.
- **Bestyrelses og direktionsansvarsforsikring** - er nødvendig. Det er den fx, hvis bestyrelsen beslutter noget, som ikke er i overensstemmelse med beslutninger vedtaget ved en generalforsamling, og hvis en sådan beslutning får økonomiske konsekvenser for andelsforeningen.

Mæglerne sluttede af med at sige: *Bestyrelsesmedlemmer uden forsikring sætter deres personlige formuer på spil.*

I den forbindelse stillede nogle deltagere spørgsmål til, hvad en forsikring koster. Til dette svarede Morten Schou, at det afhænger af need to have og nice to have - altså, hvad er , og hvad kunne det være godt at få dækket. Der kom derfor ikke konkrete beløb på, hvad en forsikring koster.

Mæglerne sluttede af med, at deltagerne er velkomne til at kontakte dem for mere information om forsikring.

² En andelsforening betragtes som er erhvervsvirksomhed.



Ad. 9 Afrunding:

Kredsformanden, Anny Møller, takkede for medlemmernes deltagelse i kredsgeneralforsamlingen, og glædede sig over, at der havde en god stemning ved generalforsamlingen.

Dirigent:

Kirsten Holm _____

Referent:

Inge Lise Vadont _____

Kredsbestyrelsen:

Anny Møller, bestyrelsesformand _____

Bjarne Will, bestyrelsesmedlem _____

Kai-Aage Herman, bestyrelsesmedlem _____

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 Lise Vadont

Underskriver

Serienummer: 81451854-b9f7-461d-b5dc-b8764547fc1d

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-11-07 15:16:13 UTC



Kaj Aage Hermann

Underskriver

Serienummer: 2837a1b4-48ab-4050-9c49-81a92bece978

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-11-07 16:04:00 UTC



Anny Reffstrup Hundborg Møller

Underskriver

Serienummer: 620ef797-2bd8-485f-a872-abe625b04563

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-11-07 23:32:33 UTC



Kirsten Holm

Underskriver

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

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-11-08 20:35:11 UTC



Bjarne Will

Underskriver

Serienummer: abbe8e95-f82a-47b8-b04a-96d67d472e12

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-11-09 15:57:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: P7BNV-CAYLA-1AK76-7085F-FTIOX-KWG10

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**