

Albertslund, september 2024

Beretning KGF 26/9- 2024 Midtsjælland

2024 er et jubilæumsår for ABF, helt præcist den 15. marts i år var det 50 år siden at ABF blev stiftet som en københavnsk protestorganisation, og blev andelsboligforeningernes talerør. Meget er sket siden da, lidt af det vil vores landsformandskab senere komme ind på.

Landsformandskabet er mødt fuldtalligt op i aften, så såvel landsformanden Hans Erik som begge landsnæstformænd Brian og vores dirigent Kirsten er her, suppleret af Isaac, ABFs vicedirektør. De får ordet senere og kan så selv præsentere sig.

Derudover er kredsbestyrelsen her og hvem er vi - præsentation af kredsbestyrelsen

Jan Saltoft Andersen

Kredsformand
Hovedbestyrelsesmedlem

Albertslund

Bent Christiansen

Kredsnæstformand
Hovedbestyrelsesmedlem

Borup

Flemming Sonnesen

Kredsbestyrelsesmedlem
Hovedbestyrelsessuppleant

Albertslund

Ingrid Bertelsen

Kredsbestyrelsesmedlem

Roskilde

Jens Jørgen Nielsen

Kredsbestyrelsesmedlem

Ishøj

Anne-Lise Kjeldgaard Knudsen

Kredsbestyrelsessuppleant

Viby Sj

Kreds Midtsjælland omfatter 14 kommuner placeret i 2 forskellige regioner og er målt på dette den største kreds i ABF

Til gengæld er vi med 269 medlemsforeninger og 6.617 andele blandt de mindre kredse i ABF. 1 foreninger med 12 andele har desværre meldt sig ud i perioden, til gengæld har 3 foreninger med i alt 87 andele meldt sig ind.



14 Kommuner i kredsen:

- Albertslund
- Ballerup
- Brøndby
- Glostrup
- Greve
- Herlev
- Høje-Taastrup
- Ishøj
- Køge
- Lejre
- Ringsted
- Roskilde
- Solrød
- Vallensbæk



Medlemstal pr 1/10 2024:
269 foreninger (5% af ABF)
6.617 andele (6% af ABF)

Kredsene er måske nok en lidt underlig konstruktion for vi er ikke oprettet efter regioner og der foregår ikke meget på regionalt plan, der er direkte relevant for ABF. Kredsene omfatter mellem 1 (Bornholm) og vores 14 kommuner og der er da en del kommunale emner, der er interessante for andelsboligforeningerne, f.eks.:

Kommunale opgaver

- Kommune- og lokalplaner
- Affaldsordninger
- Vand forsyning
- Varme forsyning
- El forsyning
- Grundskyld

De fleste kommuner er i gang med at afslutte deres revision af deres kommuneplaner, så der er ikke så meget vi kan gøre.

Albertslund Kommune er dog sent på den, så de har haft den såkaldte planstrategi, der er et forarbejde til en kommuneplanrevision i høring.

I den forbindelse har jeg som kredsformand indsendt et hørings svar, der påpeger at der også bør tænkes i andelsboliger i de store byggeplaner kommunen her både i COOP-byen og i Hersted.

ABF Kreds Midtjylland
v/ Jan Saltoft Andersen
Albertslund
midtsjaelland@abfvalgte.dk

ABF's sekretariat
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 30
www.abf-rep.dk



Tilsvarende kan der peges på, at Brøndby kommune har et langsigtet projekt omkring omlægninger i Brøndby Strand, hvor de også peger på andelsboliger som en del af løsningen. Det er derfor oplagt at vi som kreds melder os som sparringspartner for Fremtidens Brøndby Strand Sekretariatet. Bemærk at vi i kredsbestyrelsen ikke kan være up to date på hvad der sker i alle 14 kommuner, så tag fat i os, hvis i opdager tiltag i jeres kommune, hvor kredsen kan gøre en indsats. Det kunne f.eks. være omkring affaldsplaner, for alle kommuner er bagud med udarbejdelsen af disse. En ting der helt sikkert kommer op i den nærmeste fremtid, er varmforsyningen, hvor en selskabsgørelse af de kommunale varmforsyninger truer. ABF vil selvfølgelig varetage vores interesser på landsplan, men der kan også være behov for at blande sig på det kommunale plan. Kreds Midtsjælland med vores 14 kommuner har lidt svært ved at blande sig, dels kan kredsbestyrelsen ikke nå at følge med i, hvad der sker i den enkelte kommune, og dels har vi svært ved at blive taget alvorligt når vi ikke selv bor i pågældende kommune. I mit eget nærområde er vi 9 andelsboligforeninger hvoraf 8 er medlem af ABF, der sammen med 9 almene afdelinger er fordelt på 3 grundejerforeninger. I starten af 2022 år stod vi med det problem, at det almene boligselskab ikke længere ville stå for snerydningen på området. De 9 andelsboligforeninger holdt derfor et fællesmøde, hvor vi udover snerydning diskuterede andre emner af fælles interesse. Vi fik løst snerydningsproblematikken og er fortsat med at mødes med ujævne mellemrum til uformelle diskussioner om emner af fælles interesse. Vi holder således vores 13. møde i januar. Lignende uformelle fora af andelsboligforeninger var måske relevante i andre kommuner. Hvis der er foreninger, der vil tage initiativ til det, vil vi gerne i kredsbestyrelsen være behjælpelig med at få inviteret via ABF's medlemsregister. Vi vil gerne deltage i opstartsmøder, men vil ikke love at deltage i alle møder, idet vi kun er 5 bestyrelsesmedlemmer og en suppleant til 14 kommuner. Grundskylden skal naturligvis også nævnes, for mon ikke der i de fleste foreninger var nervøsiteten op til offentliggørelsen af de foreløbige 2022 grundværdiurderinger i december 2023. Vi fulgte vel alle med i rædselshistorierne i pressen om vurderinger, der ramte helt skævt, idet det ser ud til at være gået værst ud over etagebyggerier og de store byer samt steder med mangelfulde lokalplaner, der enten ikke har kunne bruges ved vurderingen eller ikke indeholder en maksimal bebygningsprocent. Jeg kan desværre ikke præsentere et overblik over hvordan det ser ud i kreds Midtsjælland, men det er mit indtryk, at langt de fleste tæt/lave byggerier, som min egen, er endt med at få en besparelse, mens enkelte skal betale mere. Vi har ikke så mange etagebyggerier og jeg har ingen fornemmelse af, hvordan det er gået dem. Vi får jo først en endelig vurdering i 2025 - formentligt i slutningen af året - og indtil den foreligger kan man ikke klage. Så indtil da må man væbne sig med tålmodighed og følge med i de initiativer ABF tager på området. Et ting synes jeg dog skal nævnes: Grundskylden baseret på de foreløbige vurderinger kan ændres når den endelige vurdering foreligger, så lad være med at snolde en besparelse op, der kan komme en efterbetaling og kommer den ikke, så har man da lidt penge på vedligeholdelses-kontoen.

På bordene har vi lagt nogle kort, som I meget gerne må udfylde undervejs i dag, og give til kredsbestyrelsen inden I går hjem. Her vil vi gerne have jeres input til, hvad I synes kredsbestyrelsen skal arbejde med i det kommende år, og hvad I gerne vil have af rådgivning/viden/inspiration fra ABF for at komme godt i mål i jeres forening. Det vil være til inspiration og hjælp for os, når vi her efter generalforsamlingen skal planlægge vores arbejde for det kommende år.

ABF Kreds Midtsjælland
v/ Jan Saltøft Andersen
Albertslund
midtsjaelland@abfvalgte.dk

ABF's sekretariat
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 30
www.abf-rep.dk



Møde og kursusaktiviteter

Webinarer og digitale kurser

Kurser

Andelsboligdage

MødEksperterne

Dialogmøder

Webinarer og digitale kurser var en konsekvens af Coronaen, og vil fortsætte da det er en nem og hurtig måde at få bragt viden ud i organisationen. En god udnyttelse af dette er at samle hele bestyrelsen til f.eks. et webinar, og så holde bestyrelsesmøde i forlængelse af dette.

En lille finde omkring webinarer og digitale kurser, der typisk ligger på tidspunkter, hvor man måske er på arbejde, er at tilmelde sig. Hvis man er tilmeldt, får man nemlig efterfølgende et link til en optagelse af seancen, som man så kan se når det passer en. Ulempen er dog, at man ikke får mulighed for at stille spørgsmål.

Der vil fortsat blive afholdt enkelte kurser, hvor i typisk vil støde på et kredsbestyrelsesmedlem, der tager sig af de praktiske ting. I vil også støde på kredsbestyrelsesmedlemmer på Andelsboligdage, der for os typisk vil foregå i Københavns området.

Møde og kursusaktiviteter i den nærmeste fremtid

03/10: Bestyrelsesarbejde: Årshjulet i foreningen
04/10: Sådan bruger og redigerer du din foreningshjemmeside
09/10: Andelsværdiberegningen - nu med flere muligheder!
23/10: Bo Brandsikkert- Borup - kredsarrangement
28/10: Naviger i fremleje, bopælspligt og korttidsudlejning
05/11: Mød Eksperterne: Veldrevet forening - København
07/11: Dødsboer
14/11: Fordeling af vedligeholdelsesansvar
14/11: Dialogmøde - Borup - kredsarrangement.
Tema: Frivillighed, Fællesskab og Fremtidssikring
23/11: ABFs landsmøde
28/11: Forandringer i andelsboliger
23/01 - 30/01 - 06/02 - 13/02: Webinarer: Den gode generalforsamling 1-4
01/02: Andelsboligdag 2025

26-09-2024

Kredsgeneralforsamling 2024

I det forløbne år, har kredsen stået for 2 dialogmøder et med fokus på selvadministration og et med fokus på seniorboliger. På den ene af disse havde vi en digital session med medlemsadministration. Derudover holdt vi et arrangement om IT-kriminalitet.

Vores planer for resten af 2024 rummer dels et arrangement med Beredskabsforbundet, hvor de fortæller om brandsikkerhed i eget hjem og et dialogmøde med temaet: Frivillighed, Fællesskab og Fremtidssikring - og nej det er ikke inspireret af Kong Frederiks valgspog. Man kan alle-rede nu tilmelde sig disse arrangementer.

I foråret planlægger vi yderligere et dialogmøde - tema forslag er meget velkomne - samt en gentagelse af IT-kriminalitets arrangementet i samarbejde med Kreds Vest- og Sydsjælland.

ABF Kreds Midtsjælland
v/ Jan Saltoft Andersen
Albertslund
midtsjaelland@abfvalgte.dk

ABF's sekretariat
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 30
www.abf-rep.dk



Derudover vil vi gerne anbefale deltagelse i ABFs landsmøde, hvor der bliver mulighed for gratis bustransport fra udvalgte opsamlingssteder. Her er det dog endnu ikke muligt at tilmelde sig. MødEksperterne er et forholdsvist nyt tiltag. Andelsboligforeninger er attraktive kunder for et række erhvervsdrivende, så de vil faktisk gerne betale for at deltage i sådanne arrangementer, hvor de får lejlighed til at præsentere deres produkter og hvor ABF får lejlighed til at præsentere sig selv. ABF har i år valgt at koncentrere disse i de store byer, så det er arrangementet om Veldrevet foreningen i København den 5/11, der er relevant for os. Endeligt skal der peges på Andelsboligdagen den 1/2, som der dog pt. hverken ligger program eller sted for. Der skal også lyde en opfordring til med jævne mellemrum at gå ind på ABFs hjemmeside og se hvad der tilbydes af aktiviteter.

ABF tilbud

ABF Håndbogen

Alle medlemsforeninger har modtaget den nye 2022 udgave af [abf](#) håndbogen.

ABF nyt

Alle andelshavere i alle medlemsforeninger modtager ABF nyt 4 gange om året

MEDLEMSRÅDGIVNING

Mulighed for telefonisk og skriftligt henvendelse til [ABF's](#) medlemsrådgivning med de forenings problemer man støder på

Vi modtager alle en del fra ABF i kraft af vores medlemskab, herunder papirudgaven af ABF-håndbogen, der er et uundværligt værktøj i en Andelsboligforening. Den kommer der en ny 2024 udgave af, som bliver sendt til alle medlemsforeninger. Jeg vil da også gerne benytte lejligheden til at anbefale den digitale udgave, som man kan få adgang til for 400 kr. om året.

ABF-Nyt modtager alle andelshavere i medlemsforeningerne 4 gange om året. Bemærk at ABF-Nyt udkommer i 2 udgaver, og at der er forskel på indholdet. Begge versioner kan dog findes på ABF's hjemmeside. I kreds Midtsjælland modtager nogen Hovedstadsversionen mens andre modtager versionen for resten af landet.

ABF Kreds Midtsjælland
v/ Jan Saltoft Andersen
Albertslund
midtsjaelland@abfvalgte.dk

ABF's sekretariat
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 30
www.abf-rep.dk



Vi vil fra kredsbestyrelsens side gerne slå et slag for rådgivningen her i aften. Vi ved at mange tror, at man skal have problemer, som man ikke selv kan løse før man tager kontakt. Sådan behøver det slet ikke at være. Tit kan det faktisk være en rigtig god idé lige at få lidt sparring eller tjekke op, om ens vedtægter nu helt er ajour, og om man forstår dem rigtigt, så man er på forkant og netop kan undgå problemer.

Jeg ved, at vi altid er velkomne til at ringe eller sende en mail, og intet er for småt. Har hele bestyrelsen brug for et møde med rådgivningen, så lader det sig også arrangere. Rådgiverne kan godt nok ikke tilbyde at komme ud til os i foreningerne, men man er velkommen på sekretariatet eller der kan arrangeres et digitalt møde. Har foreningen ikke selv mulighed for at arrangere og afholde et digitalt møde, er I velkomne til at kontakte kredsbestyrelsen, så vil vi se, om vi kan hjælpe jer med at holde mødet med rådgivningen.

Jeg må indrømme, at selv om jeg har boet i Andelsboligforening i snart 34 år og været formand for min forening i 29, så har jeg fat i medlems-rådgivningen i gennemsnit mindst 1 gang om året - og indtil videre altid med en afklaring af mit spørgsmål.

Nye ABF tilbud

www.abf-rep.dk

www.abf-rep.dk er blev relanceret sidste år med nye muligheder:

- <https://www.abf-rep.dk/politik/organisation/kredse/midtsjaelland/links-til-foreninger-i-kreds-midtsjaelland/> på dette link kan man se hvordan man får lavet et link til sin forenings hjemmeside
- <https://www.abf-rep.dk/medlemsservice/min-side/> på min side (kræver at man er logget ind) kan man bl.a. finde Dialogforum, der er en ny mulighed for at lave erfaringsudveksling såvel inden for ens egen forening som mellem bestyrelser.
- midtsjaelland@abfvalgte.dk mail til kredsbestyrelsen

ABF's hjemmeside blev for et par år siden relanceret og fik nogle nye muligheder. Førstnævnte er ikke en nyhed, men nok en godt bevaret hemmelighed, idet kun 7 foreninger i kredsen har

ABF Kreds Midtsjælland
v/ Jan Saltoft Andersen
Albertslund
midtsjaelland@abfvalgte.dk

ABF's sekretariat
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 30
www.abf-rep.dk



udnyttet den - samme antal som de 2 sidste år, selv om jeg nævnte den i beretningen. På det nævnte link kan man finde en vejledning i hvordan man får vist et link til sin forenings hjemmeside sammen med en kort tekst om foreningen. Den gratis reklame er nok værd at tage med.

Den relancerede hjemmeside har fået en "min side" hvor man skal være logget ind for at få adgang til. Blandt de muligheder, der er på denne side, er Dialogforum, der er delt i 3: Valgte, der kun kan ses af kreds- og hovedbestyrelsesmedlemmer, Andelshavere, der kan ses af alle oprettede andelshavere og Bestyrelsesmedlem, der kan ses af alle oprettede bestyrelsesmedlemmer.

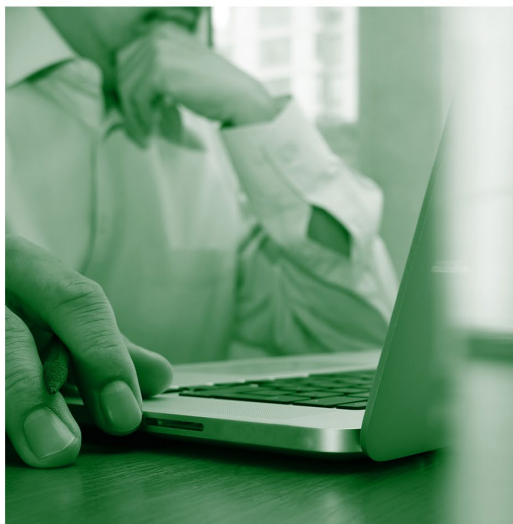
Erfaringsudvekslingen, er virkelig et område, hvor vi som foreninger kan være til glæde og inspiration for hinanden.

Jeg vil slå et meget stort slag for at vi alle bruger mulighederne for at gå i dialog med hinanden og dele erfaringer via dialogforaene på ABF's hjemmeside. Her behøver vi ikke at vente på, at der kommer et møde, men vi kan selv starte en dialog og erfaringsudveksling op - på tværs af landet.

Det er et tilbud alene for ABF's medlemmer. For at kunne deltage i og oprette i dialogforaene skal man derfor være logget ind på siden.

Dialogforaene kræver for at fungere, at vi alle yder vores bidrag i form af indlæg og svar, for hvis ikke, så bliver det ikke den nye Facebook, men bare en samling af gamle, døde indlæg. Så brug foraene.

Endeligt så har kredsbestyrelsen en mailadresse hvor medlemsforeningerne kan skrive direkte til kredsbestyrelsen i stedet for at skulle via sekretariatet. Vi har fået flere henvendelser, og bestræber os på at svare hurtigst muligt.



Udnyttelse af ABF tilbud

I kreds Midtsjælland

- Rådgivning 50% (landsgennemsnit 46%)
- Forsikring 24% (landsgennemsnit 23%) (sidste år)
- Digital håndbog 17% (landsgennemsnit 11%) (sidste år)
- Kurser og arrangementer 94 unikke foreninger 502 deltagere
- Kontakt med ABF 67% (landsgennemsnit 61%) (sidste år)
- Organisationsprocent 74% (landsgennemsnit 67%) (sidste år)

Vi er, som det fremgår af sliden, nogle af tallene er dog ikke opdateret fra sidste år, bedre end gennemsnittet til at udnytte ABF's tilbud på alle områder.

ABF Kreds Midtsjælland
v/ Jan Saltoft Andersen
Albertslund
midtsjaelland@abfvalgte.dk

ABF's sekretariat
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 30
www.abf-rep.dk



Men selv om næsten 3 ud af 4 andelsboligforeninger i kredsens område er medlem af ABF, så er der stadig 94 andelsboligforeninger i vores område, som ikke er medlem - der er altså al mulig grund til fortsat at arbejde med medlemshvervningen.

Tak for ordet.

Jan Saltoft Andersen
Kredsformand

ABF Kreds Midtsjælland
v/ Jan Saltoft Andersen
Albertslund
midtsjaelland@abfvalgte.dk

ABF's sekretariat
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 30
www.abf-rep.dk