

Referat

Kredsgeneralforsamling 2023 i kreds Midtsjælland

Albertslund, den 4. oktober 2023

-  27. september 2023
-  Kl. 18.00-22.00
-  Bjæverskov Forsamlingshus, Ringstedvej 546, 4632 Bjæverskov

Til kredsgeneralforsamlingen var der fremmødt 17 stemmeberettigede personer.
I alt fremmødte 36 andelshavere fra 16 foreninger.

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Det intelligente hjem
3. Det lokale arbejde for at varetage medlemmernes interesser
4. At gøre sin indflydelse gældende - ABF's arbejde med at få sat politisk fokus på mærkesager for andelsboligforeningerne og andelshavere
5. Eventuelt indkomne forslag
6. Valg til kredsbestyrelsen
7. Status på den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet og lovgivning på vej
8. Eventuelt

Referat:

Ad. 1.

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

Dagsordenen blev oplæst og godkendt

Ad. 2.

Oplæg ved Schneider Electric
Afbud i sidste øjeblik - men lidt orientering om emnet fra Jens Jørgen Nielsen (JJN).

JJN efterlyser bud fra deltagere til dialogmøder:

- Muligheder for valg af energikilder/energirenovering
- Renoveringsplaner
- Seniorbofællesskaber - etiske regler ifm. nogen der ikke kan klare sig selv og deltager i fællesarrangementer (JJN nævner at seniorbofællesskaber naturligt vil komme op - måske med forskellige underemner) - og hvad kan man generelt forlange af fællesskabet i forhold til at "overtage" opgaver som velfærdssamfundet egentlig skulle klare
- Hvordan skaffer man frivillige til bestyrelse og andre frivillige poster?



Ad. 3.

Kredsberetning 2023 ved kredsbestyrelsen
Præsentation af de enkelte kredsbestyrelsesmedlemmer.
Beretning ved kredsformand Jan Saltoft (JS)- indsat

Beretning til kredsgeneralforsamling i

ABF Kreds Midtsjælland 27/9 2023

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

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 263 medlemsforeninger og 6.489 andele blandt de mindre kredse i ABF. 2 foreninger med i alt 43 andele har desværre meldt sig ud i perioden.

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

For mange af os, har det seneste år været et ret så turbulent år - både privat og på foreningsniveau. Stigende el- og varmepriser, usikkerhed om forsyningsleverancer, inflation og stigende renter blev en ny virkelighed, som vi kom til at forholde os til i foreningerne.

Mange af os har derfor sikkert været igennem runder, hvor vi har set på om der kunne findes besparelser i budgettet, lægges lån om, laves energiforbedrende arbejder på vores boliger, skiftes varmforsyning og meget mere.

Selskabsgørelsen på renovations- og varmeområdet er noget af det, der kommer til at præge de kommende år. 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 sidste 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.

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 til 14 kommuner.

Og det stopper ikke her, for hvad med grundskylden for 2024 og fremefter?

Medierne svømmer over med skrækeksempler på grundværdiurderinger som f.eks. en kolonihaveforening med en grundværdi på 1,7 mia.

Jeg vil godt råde til at have is i maven. Uanset hvilken foreløbig grundværdi vi hver især ender med at få her i efteråret, så kan grundskylden i 2024 ikke blive højere end efter de gamle regler og den kan maksimalt stige med 4,75% om året fremefter.

I min egen forening har vi netop vedtaget budgettet for 2023/24 og her har vi budgetteret efter de gamle regler, for så ved vi, at det ikke bliver værre. Så Don't Panic, som der står på forsiden af Hitch Hikers Guide to the Galaxy.



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.

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.

Der vil fortsat blive afholdt 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

07/10: Andelsboligdag i København
26/10: Dialogmøde med fokus på selvadministration i Ishøj
30/10: Kursus: Byggearbejder i foreningen i København
28/11: Mød eksperterne: Solceller, ladestandere og energimærker i Roskilde
28/09: Webinar: Drift- og vedligeholdelsesplaner
03/10: Webinar: Foreningshjemmesider gennem ABF
17/10: Webinar: Sådan bruger og redigerer du din foreningshjemmeside
01/11: Webinar: Forandringer i boligen
29/11: Webinar: Mangler i boligen
07/12: Webinar: Andelsværdiberegningen
25/01-24: Webinar: Ny i bestyrelsen
03/02-24: Andelsboligdag

Mød Eksperterne er et 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 hvos ABF får lejlighed til at præsentere sig selv.

Endeligt er dialogmøder noget den enkelte kredsbestyrelse selv arrangerer og står for, hvor et udsnit af kredsens geografiske område inviteres til at udveksle erfaringer og udfordringer uden en fast dagsorden.

Jeg har samlet en liste over de aktiviteter, der tilbydes nær os. Jeg vil, udover Andelsboligdagen gerne anbefale vores dialogmøde den 26/10 med specielt fokus på selvadministration samt Mød eksperterne i Roskilde.

Endeligt vil jeg blandt de mange webinarer pege på Forandringer i boligen den 1/11 - ikke mindst efter en Højesteretsdom den 25/8, der rykkede ved det vi gik og troede var retspraksis.

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. 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 ABFnyt 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.

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 33 år og været formand for min forening i 28, så har jeg fat i medlemsrådgivningen i gennemsnit mindst 1 gang om året, i år er jeg nået op på hele 6 henvendelser - 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 er blevet relanceret og har fået nogle nye muligheder.

Førstnævnte er ikke en nyhed, men nok en godt bevaret hemmelighed, idet kun 7 foreninger i kredsen har udnyttet den - samme antal som 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 46% (landsgennemsnit 42%)
- Forsikring 23% (landsgennemsnit 22%)
- Digital håndbog 17% (landsgennemsnit 11%)
- Kurser og arrangementer 21% (landsgennemsnit 19%)
- Kontakt med ABF 67% (landsgennemsnit 61%)
- Organisationsprocent 74% (landsgennemsnit 67%)

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.

Men selv om næsten 3 ud af 4 andelsboligforeninger i kredsens område er medlem af ABF, så er der stadig 96 andelsboligforeninger i vores område, som ikke er medlem - der er altså al mulig grund til fortsat at arbejde med medlemshvervningen.

Tak for ordet.

Beretningen godkendt af GF med applaus.

Ad. 4.

Oplæg ved ABF's landsformandskab

Indlæg ved Brian - ABF Landsnæstformand orienterede/fortalte om følgende emner:

Klima og bæredygtighed

- Primært om klima og grøn omstilling.

Blandet by

- Andelsboligen er vigtig her

Finansiering af andelsboliger

- De problemer/udfordringer der er her

Fællesskabet

- Unikt for andelsboligen

Ad. 5.

Der var ikke indkommet forslag.



Ad. 6.

- a. Valg af kreds næstformand for 2 år *Kredsnæstformand Bent Christiansen er på valg og modtager genvalg*
Bent Christiansen genvalgt med applaus

- b. Valg af op til 3 kredsbestyrelsesmedlemmer for 2 år Ingrid Bertelsen og Jens Jørgen Nielsen er på valg og modtager genvalg Den 3. plads er p.t. vakant
Begge genvalgt med applaus.
Ingen til den 3. plads.

- c. Valg af 2 suppleanter for 1 år *Suppleantposterne er p.t. vakante*
Anne-Lise Kjeldgaard Knudsen fra A/B Bodsbjerggård stillede op og blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Jan Saltoft, kredsformand - valgt i 2022 for 2 år

Bent Christiansen, kreds næstformand - valgt i 2023 for 2 år

Flemming Sonnesen, kredsbestyrelsesmedlem - valgt i 2022 for 2 år

Ingrid Bertelsen, kredsbestyrelsesmedlem - valgt i 2023 for 2 år

Jens Jørgen Nielsen, kredsbestyrelsesmedlem - valgt i 2023 for 2 år

Anne-Lise Kjeldgaard Knudsen, suppleant - valgt for 1 år i 2023

Ad. 7.

Oplæg ved ABF's direktør

Gennemgik forskellige emner.

Ad. 8.

Eventuelt

Ingen kommentarer.

Dirigent: Kirsten Holm

De tilstedeværende medlemmer af kredsbestyrelsen:

Jan Saltoft, kredsformand

Bent Christiansen, kreds næstformand

Flemming Sonnesen, kredsbestyrelsesmedlem

Ingrid Bertelsen, kredsbestyrelsesmedlem

Jens Jørgen Nielsen, kredsbestyrelsesmedlem

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.”

Flemming Sonnesen

Underskriver

Serienummer: da5b0030-005c-4c57-b7d2-54300780594d

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-11-03 13:54:08 UTC



Jens Jørgen Nielsen

Underskriver

Serienummer: af27c4fc-64ff-4d05-b30a-d70c0ca9857d

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-11-03 14:29:06 UTC



Bent Christiansen

Underskriver

Serienummer: 0ed34b67-e578-49ac-b1c4-7a7c4d9da2b9

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-11-03 18:11:08 UTC



Jan Saltoft Andersen

Underskriver

Serienummer: 07c1b288-5257-45a1-b9e2-0c0ae1599e63

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-11-04 08:01:54 UTC



Ingrid Bertelsen

Underskriver

Serienummer: 9b91890f-0ecb-45ac-b170-f9b41e454126

IP: 85.83.xxx.xxx

2023-11-05 11:08:54 UTC



Kirsten Holm

Underskriver

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

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-11-08 16:06:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: VEPL-SGDJG-QM7YX-NSDYD-G3EWO-V4YKU

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**