



Beretning til kredsgeneralforsamling i ABF Kreds Midtsjælland 9/9 2025

Efter i 2024 at have fejret ABFs 50-års jubilæum, har vi hurtigt fået arbejdstøjet på igen, såvel på landsplan som i kredsen.

Kredsbestyrelsen har været meget stabil og består af

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 indtil årsskiftet 2 forskellige regioner og er målt på dette den største kreds i ABF

Til gengæld er vi med 272 medlemsforeninger og 6.679 andele blandt de mindre kredse i ABF. 3 foreninger har desværre meldt sig ud i perioden, til gengæld har 5 foreninger meldt sig ind. En nettotilgang på 38 andele.

14 Kommuner i kredsen:

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



Medlemstal pr 30/9 2025:

272 foreninger (5% af ABF) (+2)
6.679 andele (6% af ABF) (+38)

Kredsens medlemsforeninger er forholdsvis gode til at udnytte ABFs tilbud, faktisk bedre end landsgennemsnittet – jeg skal beklage, at nogle af tallene er lidt forældede.



Udnyttelse af ABF tilbud

I kreds Midtsjælland

- Rådgivning 47,6% (landsgennemsnit 42,5%) - 357 henvendelser
- Kurser og arrangementer 69 unikke foreninger 267 deltagere. (25% landsgennemsnit 21%)
- Kontakt med ABF 67% (landsgennemsnit 61%) (2023)
- Forsikring 24% (landsgennemsnit 23%) (2023)
- Digital håndbog 17% (landsgennemsnit 11%) (2023)
- Organisationsprocent 74% (landsgennemsnit 67%) (2023)

Men selv om næsten 3 ud af 4 andelsboligforeninger i kredsens område er medlem af ABF, så er der stadig 92 andelsboligforeninger i vores område, som ikke er medlem – der er altså al mulig grund til fortsat at arbejde med medlemshvervningen.

ABF tilbud

ABF Håndbogen

Alle medlemsforeninger har modtaget den nye 2025 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 den nye 2025 udgave 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 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.

Når man spørger medlemsforeningerne, står det dog klart, at medlemsrådgivningen er noget der virkelig giver værdi i medlemskabet. I kreds Midtsjælland har 131 af medlemsforeningerne stillet 357 spørgsmål, hvilket er 2,7 spørgsmål i gennemsnit. Selv om jeg nu har været formand for min forening i 30 år, stiller jeg stadig spørgsmål til rådgivningen og tror faktisk jeg i år ligger over gennemsnittet.

Derudover er der mulighed for at deltage i kurser m.v.



Møde og kursusaktiviteter

Webinarer og digitale kurser

Kurser

Andelsboligdage

MødEksperterne

Dialogmøder

Medlemsarrangementer

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.

I det forløbne år, har kredsen stået for 1 dialogmødet et med temaet Frivillighed, Fællesskab og Fremtidssikring, et 2. planlagt dialog møde måtte aflyses pga. rod i invitationerne. Derudover holdt vi et arrangement med Beredskabsforbundet, hvor de fortæller om brandsikkerhed i eget hjem. Samt endeligt i samarbejde med kredsene Syd- og Vestsjælland et arrangement om IT-kriminalitet.

Møde og kursusaktiviteter i den nærmeste fremtid

16/09: Pant og udlæg - webinar
25/09: Nyeste viden på andelsboligområdet - webinar
01/10: Oplysningspligt og reguleringsklausuler - webinar
07/10: Kriseparat Brand - Roskilde - kredsarrangement
09/10: Grundvurderinger - webinar med Vurderingsstyrelsen
23/10: Byggesager og banker - webinar
30/10: Andelsværdiberegningen - nu med flere muligheder - webinar
04/11: Udvidet overdragelse - Kursus København
06/11: Dødsboer - webinar
11/11: Overdragelse - digitalt kursus
13/11: Dialogmøde - Borup - kredsarrangement.
Tema: Hvorfor andelsbolig?
: Kriseparat Klima foråret 2026
: Dialogmøde foråret 2026

09-09-2025

Kredsen generalforsamling 2025

Vores planer for resten af 2025 rummer dels et arrangement med beredskabsforbundet om brandsikring og et dialogmøde med temaet: – hvorfor andelsbolig? Man kan allerede nu tilmelde sig disse arrangementer.

I foråret planlægger vi yderligere et dialogmøde – tema forslag er meget velkomne – samt endnu et arrangement med Beredskabsforbundet denne gang om at være kriseparat når det gælder klimaet.

Vi er meget åbne for forslag til temaer for dialogmøder eller andre former for medlemsarrangementer. I den forbindelse giver kredsen gerne kaffe og kage hvis en medlemsforening stiller fælleshus til rådighed for et arrangement – i forbindelse med medlemsarrangementer kan der så være mange deltagere fra værtsforeningen.

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

Der skal som bekendt være kommunal og regionsvalg den 18. november i år, og vi kan da godt som andelshavere tillade os at spørge politikerne hvad de vil gøre for at få flere andelsboligforeninger i deres kommune.

Når den nye kommunalbestyrelse så er trådt til, skal den i 1. halvdel af valgperioden udarbejde en planstrategi for den kommunalplan de så skal lave i 2. halvdel af valgperioden.

Det er vigtigt for os at påvirke planstrategierne rundt om i kommunerne, så de kommer til at afspejle, at der er behov for flere andelsboliger.

Kredsen har i forbindelse med høringen om Albertslund Kommunes planstrategi indsendt et høringssvar, der peger på at der også bør tænkes i andelsboliger i de store byggeplaner kommunen her både i COOP-byen, i Hersted og på fængselsgrunden.

Kredsen vil gerne være aktiv i andre kommuner, men kan ikke 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.

En ting der helt sikkert kommer op i den nærmeste fremtid, er affaldshåndtering og varmeforsyningen, hvor en selskabsgørelse af såvel de kommunale renovationsordninger som varmeforsyninger truer. ABF vil selvfølgelig varetage vores interesser på landsplan, men der kan også være behov for at blande sig på det kommunale plan.

Kreds Midsjælland 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 16. møde i går.

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 nervøsitet op til offentliggørelsen af de foreløbige 2021 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 bebyggelsesprocent.

Jeg kan desværre ikke præsentere et overblik over hvordan det ser ud i kreds Midtsjælland, men kan dog konstatere, at AB Grønningen i Roskilde kommune efter at have klaget over en urimelig vurdering fik denne sat ned. Det er mit indtryk, at Roskilde kommune måske generelt er et område, hvor vurderingerne ligger meget højt. Det kunne måske være relevant for andelsboligforeningerne i Roskilde, og måske andre kommuner, at mødes om grundværdi vurderingerne – vi hjælper gerne til i kredsen.

Vi får jo først en endelig 2021 vurdering i slutningen af i år. Når det kommer, er det vigtigt hurtigt at få gennemgå det, der hedder deklarationen – som er de data der lægges til grund for vurderingen – idet klagefristen kun er 4 uger, og det kan være svært at komme igennem med en klage efterfølgende.

Den endelige 2021 vurderinger vedrører kun grundskylden for 2022-2023. Først i 2026 får vi en endelig 2023 vurdering, der så har betydning for 2024-2025 grundskylden.

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 vedligeholdelseskontoen.

I kredsbestyrelsen vil vi gerne have jeres input til, hvad I synes kredsbestyrelsen skal arbejde med i de 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 de kommende år.

Tak for ordet.