



## Mødereferat

Landsmødet blev afholdt i DGI-huset i Vejle med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og stemmetællere
- 2) Beretning for perioden 2008-2010
- 3) Forslag:
  - A. Fastsættelse af medlemskontingent til ABF
  - B. Ændring af ABF's vedtægter
  - C. Gennemførelse af nøgletalsanalyse blandt medlemsforeninger i ABF
- 4) Valg til formandskab:
  - A. Valg af landsformand
  - B. Valg af to næstformænd
- 5) Valg af revision:
  - A. Valg af to interne revisorer:
  - B. Valg af to interne revisorsuppleanter
  - C. Valg af revisionsfirma
- 6) Eventuelt

### Ad. 1. VALG AF DIRIGENT OG STEMMETÆLLERE

Landsformand Hans Erik Lund bød velkommen til ABF's ordinære landsmøde 2010 og foreslog på vegne af hovedbestyrelsen ABF's advokat Birgitte Grubbe som dirigent.

Birgitte Grubbe blev herefter enstemmigt og uden modkandidat valgt som dirigent.

Birgitte Grubbe takkede for valget og konstaterede, at landsmødet var lovligt indvarslet, da det ifølge vedtægternes § 8, stk. 1 og 2 skal indkaldes med otte ugers varsel enten via ABFnyt eller pr. brev til medlemmerne, ligesom datoen for landsmødet skal annonceres overfor medlemmerne senest 1. maj i landsmødeåret.

Datoen for landsmødet er første gang offentliggjort i ABFnyt nr. 1, marts 2010, udsendt ultimo februar 2010, og anden gang i ABFnyt nr. 2, maj 2010, udsendt ultimo april 2010. Derudover har landsmødet været annonceret på ABF's hjemmeside.

Birgitte Grubbe konstaterede, at dagsordenen og de fremsatte forslag er udsendt rettidigt, idet forslag ifølge vedtægternes § 10, stk. 1 skal udsendes til medlemmerne senest fire uger før landsmødet, hvilket de blev den 2. september 2010.

Birgitte Grubbe konstaterede, at landsmødet var beslutningsdygtigt til de almindelige forslag, men ikke beslutningsdygtigt til forslag, der vedrører vedtægtsændringer. Der er kravet, at mindst halvdelen af medlemmerne er repræsenteret, hvilket ikke var tilfældet. Birgitte Grubbe oplyste, at forslag til vedtægtsændringer vil blive behandlet, og såfremt vedtægtsforslagene bliver vedtaget med  $\frac{3}{4}$  af de repræsenterede stemmer, skal der afholdes et ekstraordinært landsmøde til endelig vedtagelse af vedtægtsændringerne.

ABF har varslet afholdelse af ekstraordinært landsmøde til lørdag den 27. november 2010 i ABFnyt, på hjemmesiden og i indkaldelsen til det ordinære landsmøde.

Der har ikke været stillet spørgsmål til regnskabet, og dette punkt er derfor ikke på dagsordenen.

Der var 165 deltagere fra 116 foreninger, som repræsenterede i alt 128 stemmer. Derudover var der afgivet fuldmagt til 2 andre foreninger med i alt 2 stemmer. I alt repræsenterende 130 stemmer.

Derudover var der afgivet 93 fuldmagter til forretningsudvalget med 96 stemmer.

Birgitte Grubbe foreslog disse personer som stemmetællere:

Per Wimmelmann	A/B Stationsparken
Børge Larsen	A/B Sundparken Rantzausminde
John Michael Larsen	A/B Dronningensgade 73-77
Kim Strand	A/B Lindøhusene
Niels Nielsen	A/B Hunderup Møllepark
Anne-Marie Sørensen	A/B Adelparken
Erik Moss	A/B Lille Dalgård Etape I

Alle stemmetællere blev valgt uden modkandidater.

## **Ad. 2. BERETNING FOR PERIODEN 2008-2010**

Hans Erik Lund aflagde på hovedbestyrelsens vegne mundtlig beretning for perioden 2008-2010 med disse hovedpunkter:

### **To travle år**

Det har været to travle år med en række nye medlemstiltag; blandt andet har ABF fået nyt logo, hjemmesiden og ABFnyt er relanceret, standardvedtægterne og ABFhåndbogen er revideret og standarddokumenterne kan udfyldes elektronisk på hjemmesiden.

### **Tillid til boligformen?**

Andelsboligformen udgør kun omkring 7 % af boligmassen, men siden det seneste landsmøde har medierne haft megen fokus på andelsboligformen. Avisoverskrifterne har desværre sjældent givet et positivt indtryk, men har i stedet fokuseret på forskellige økonomiske problemer på andelsboligområdet.

Tilliden til boligformen har lidt et knæk, og mange andelshavere har oplevet, at det har været svært at sælge boligen, ligesom bankerne har været tilbageholdende med deres udlån. Det er derfor vigtigt, at ABF får genskabt tilliden og trygheden til boligformen.

### **Opbygning af økonomisk tryghed**

De seneste år har været præget af turbulens på boligmarkedet, og mange nye komplekse finansieringsmuligheder er dukket op. De nye finansieringsformer har desværre gjort det sværere at gennemskue økonomien i en andelsboligforening. Det er godt at have et bredt udbud af finansieringsmuligheder, men det er essentielt, at realkreditinstitutterne og bankerne kan redegøre for fordele og ulemper ved deres produkter overfor foreningerne.

I samarbejde med realkreditinstitutterne vil ABF udarbejde informationsmateriale om de forskellige finansieringsforhold relateret til andelsboligforeninger.

### **God og ansvarlig ledelse af andelsboligforeninger**

Det er vigtigt at have fokus på god ledelse i foreningerne forstået således, at foreningerne opsøger rådgivning, når det er nødvendigt, har en forsvarlig bygningsdrift og generelt agerer økonomisk forsvarligt.

De fleste foreninger har en god og ansvarlig ledelse, men der er desværre også foreninger, hvor bestyrelsen ikke helt er opgaven voksen. Aviserne har blandt andet bragt eksempler på nystiftede foreninger, som har ladet sig påvirke af smarte ejendomsmæglere og advokater, hvilket har ført til et usikkert stiftelsesgrundlag. Der skal derfor stilles krav til de rådgivere, som lever af at betjene andelsboligforeningerne.

### **Maksimalprisbestemmelsen og den offentlige ejendomsvurdering**

Mange har svært ved at forstå, hvad maksimalprissystemet gør godt for, når boligen alligevel ikke kan sælges til den pris, der står i regnskabet. Ejendomsmæglere og enkelte politikere mener sågar, at maksimalprisen skal afskaffes for at lette gennemskueligheden i priserne. Det er en helt forkert opfattelse, for sandheden er, at det kun er ejendomsmæglere, som vil tjene på en afskaffelse af maksimalprissystemet.

Årsagen til de misvisende maksimalpriser skal derimod findes i misvisende offentlige ejendomsvurderinger. Den offentlige ejendomsvurdering er baseret på salg af tilsvarende udlejningsejendomme i området, og hvis der ingen eller få salg har været, betyder det, at sammenligningsgrundlaget er vagt. Det medfører vurderinger, som ikke giver et realistisk billede af ejendommens værdi.

Den tidligere skatteminister mente, at den offentlige ejendomsvurdering skulle pensioneres. ABF er uenig og mener, at vurderingen skal bevares, men at grundlaget skal styrkes. ABF vil gerne være med til at drøfte, hvordan det kan lade sig gøre.

### **Politiske sager**

Ud over at genskabe tillid og økonomisk tryghed til andelsboligformen har ABF arbejdet med en række politiske sager. Det er blandt andet energimærkning, obligatoriske vandmålere i fleretagesejendomme, panthaveres ret til at erhverve en andel på tvangsauktion, privatvejsloven, boligstøtte, risikomærkning af lån og fælles retningslinjer for årsrapporter.

## **Energimærkning**

Omkostningerne til at få udarbejdet et energimærke skal stå mål med det udbytte, som foreningerne kan opnå i form af energibesparelser. Energimærkningsordningen skal derfor være mere nuanceret end den, vi kender i dag. ABF har foreslået, at gyldighedsperioden på energimærket bliver forlænget, og at der laves en ordning, som tager bygningens alder i betragtning.

I det nye år fremlægger Energistyrelsen deres bud på en revideret ordning, og Hans Erik Lund havde en klar forventning om, at ABF vil se tilpasninger, som på en række punkter imødekommer ABF's holdning.

## **Boligyldelse til pensionister**

For godt to år siden blev boligydelsen forringet væsentligt, og i dag gives boligydelsen desværre kun som et lån.

For at gøre tingene værre viste det sig i foråret 2010, at kommunerne rådgav pensionister forkert. Kommunerne tog nemlig udgangspunkt i maksimalprisen, og ikke den pris, som boligerne i foreningen reelt var blevet solgt til, når grundlaget for tildeling af boligydelse skulle beregnes. ABF tog derfor emnet op i ABFnyt i maj.

Herefter blev beskæftigelsesministeren kaldt i åbent samråd af Folketingets Boligudvalg, og efterfølgende bad hun kommunerne rette op.

## **Private fællesveje**

Hen over sommeren 2010 har der været en del debat om det faktum, at mange kommuner er begyndt at omklassificere kommunale fællesveje til private veje for at spare på de kommunale udgifter til veje, belysning m.v. I København forholder det sig dog omvendt, da kommunen inddrager private veje til kommunale veje for at etablere p-pladser/p-zoner. Den udvikling er problematisk, da medlemsforeningerne dermed pålægges ekstra udgifter.

Også andre interesseorganisationer på boligområdet, blandt andet Grundejernes Landsorganisation og Parcelhusejernes Landsforbund, er gået ind i sagen. ABF har løbende været i dialog med organisationerne og Trafikministeriet, som arbejder med en revision af loven i øjeblikket. ABF følger sagen og vil udarbejde høringssvar, når der foreligger et høringsudkast, men det er også vigtigt, at foreningerne er opmærksomme på problemet og er i dialog med deres kommune om problemet.

## **Årsrapporterne**

I dag er indholdet og opstillingen af foreningernes regnskaber meget forskellige, og de kan derfor være svære at sammenligne. For at skabe mere ensartede og informative årsrapporter medvirker ABF i et udvalg under Økonomi- og Erhvervsministeriet. Formålet er et afklare, hvorvidt der kan udarbejdes en fælles standard for, hvordan årsrapporter skal udarbejdes. ABF vil informere medlemsforeningerne om, hvad udvalgsarbejdet når frem til.

## **Et boligministerium**

Som interesseorganisation har ABF et tæt samarbejde med politikere og embedsmænd. Det er dog ikke altid lige nemt at finde ud af, hvilket ministerium ABF skal henvende sig til,

da det varierer alt efter, hvilken lov, der er tale om. ABF ser derfor gerne, at der bliver etableret et Boligministerium, hvor alt vedrørende boligområdet er samlet.

### **Andelsboligen – mere end bare økonomi**

ABF har en udfordring foran sig i form af at få rettet op på det negative billede af andelsboligformen. Vi skal genskabe trygheden og tilliden til andelsboligen. Det er dog også vigtigt at synliggøre de øvrige positive ting, som er forbundet med det at bo i andelsbolig, nemlig fællesskab, nærvær og demokrati. Det er et arbejde, som i endnu højere skal præge ABF's arbejde.

### **Ros til medlemsforeningerne**

En stor tak til de fremmødte og særligt til foreningen H. Schneeklothsvej for deres forslag om gennemførelse af en nøgletalsanalyse. Det er første gang i mange år, at en medlemsforening har fremsat et forslag til landsmødet. Det er godt med nye initiativer og ideer, og med oplægget til den nye struktur vil ABF forhåbentlig opleve endnu større deltagelse og engagement fra medlemsforeningerne.

Birgitte Grubbe spurgte, om der var kommentarer eller spørgsmål til beretningen.

Børge Larsen, A/B Sundparken Rantzausminde takkede ABF for at have bragt emnet privatvejsloven op i forbindelse med den mundtlige beretning, og opfordrede foreningerne til at presse deres kommune for at undgå omdannelse af kommunale veje til private veje og omvendt. Foreningerne var velkomne til at læse mere om de tiltag, som foreningen havde igangsat på [www.afskafprivatvejsloven.dk](http://www.afskafprivatvejsloven.dk) eller kontakte [hc@svendborgmail.dk](mailto:hc@svendborgmail.dk).

René Christiansen, A/B Kildebakken II spurgte, hvordan en forenings hæftelsesforhold skal fremgå af en forenings årsrapport.

Jan Saltoft Andersen, A/B Milebuen takkede formanden for beretningen. Dog mente han, at ABF havde været for tidligt ude med ændringen af standardvedtægterne, da det ikke var alle foreninger, der var berørt af bankernes uvilje til at udlåne til andelshavere og foreninger.

Derudover mente Jan Saltoft Andersen, at den standardformular, som ejendomsmæglere bruger ved handel med andelsboliger, og som ABF har udarbejdet i samarbejde med Dansk Ejendomsmæglerforening, bør tages op igen, da mæglerne ikke bruger formularen ordentligt.

Hans Erik Lund takkede for indlæggene, og sagde til Børge Larsen, at det var godt, at foreningen havde bragt emnet omkring privatvejsloven op, og at ABF vil bringe artikler om emnet i ABFnyt.

Til René Christiansens indlæg svarede Hans Erik Lund, at foreningen må aftale med deres revisor, hvordan foreningens hæftelsesforhold skal vises i regnskabet eller kontakte medlemsrådgivningen herom.

Til Jan Saltoft Andersen svarede Hans Erik Lund, at realkreditinstitutterne har sendt modstridende signaler om, hvorvidt det har indflydelse på bankernes långivning, hvis de ikke

kan overtage en andel på tvangsauktion og dermed få dækket deres pant. ABF gik ind i det ministerielle udvalgsarbejde om pant for at skabe klarhed over sagen og ændrede sine standardvedtægter af samme årsag.

Hans Erik Lund var enig med Jan Saltoft Andersen i, at der har været eksempler på, at mæglerne har forsøgt at omgå de bestemmelser for overdragelse af andele, som foreningernes vedtægter indeholder. Der er derfor fortsat behov for fokus på emnet.

Sven Møller Jensen, A/B Fussingbjerg 24-26 sagde, at medlemskampagnen var et godt tiltag og spurgte, om ABF kunne lægge en fortegnelse over medlemsforeninger og foreninger, som ikke er medlem, på hjemmesiden.

Derudover påpegede Sven Møller Jensen, at det var positivt, at ABF havde øget brugen af elektroniske medier og spurgte, om ABF kunne etablere et sub-domæne på hjemmesiden, hvor foreningerne kunne oprette deres egen hjemmeside på baggrund af en skabelon. Lars Neumann, A/B Lindøhusene takkede formanden for beretningen og opfordrede alle foreninger til at tale positivt om andelsboligformen, når de blev konfronteret med negativ omtale. Derudover opfordrede han hovedbestyrelsen til at arbejde for at genindføre de tidligere boligstøtteregler.

Hans Erik Lund svarede Sven Møller Jensen, at ABF ikke må lægge information om foreningerne på hjemmesiden ifølge Dataloven, men at ABF arbejder på at fremskaffe oplysninger om, hvor de foreninger, som ikke er medlemmer, ligger. Det er dog ikke uden problemer, da der ikke er et samlet register på andelsboligforeninger i Danmark. Hans Erik Lund sagde, at han ville lade det være op til forretningsudvalget at drøfte en eventuel etablering af sub-domæner.

Til Lars Neumann svarede Hans Erik Lund, at arbejdet for at sikre, at andelsboligen fortsat er en økonomisk tilgængelig boligform - eksempelvis gennem fornuftige boligstøtteregler - er en del af ABF's mål- og principprogram, og at hovedbestyrelsen fortsat arbejder for dette.

Birgitte Grubbe bemærkede, at der ikke var flere, som ønskede ordet og satte beretningen til afstemning.

Der var 130 stemmer tilstede, som stemte for. Ud af 96 fuldmagtsstemmer afgivet til forretningsudvalget stemte 92 for og 4 imod (ingen blanke stemmer).

Birgitte Grubbe konstaterede beretningen for godkendt.

### **Ad. 3. FORSLAG**

#### **Ad A) Fastsættelse af medlemskontingent til ABF**

Næstformand Kirsten Holm fremlagde forslaget om fastsættelse af medlemskontingent og begrundede kontingentstigningen med, at ABF ikke havde anden indtægt end kontingentkronerne. For at kunne imødegå stigende udgifter var det nødvendigt at hæve kontingentet med kr. 2,00 pr. andel for hvert af budgetårene 2011-2012 - 2014-2015 svarende til en årlig stigning på cirka 1,1 %, mens den nuværende kontingentgraduering fastholdes.

Birgitte Grubbe spurgte herefter, om der var spørgsmål til forslaget.

Henning Hansen, A/B Skovhøj-Holt sagde, at en stigning på kr. 2,00 pr. andel pr. år ikke var stor, men at han undrede sig over, hvorfor små foreninger skulle betale samme kontingent pr. andel som store foreninger.

Svend Erik Laustsen, A/B Skovparken spurgte, hvor meget produktionsomkostningerne til ABFnyt udgjorde.

Kirsten Holm svarede Henning Hansen, at kontingentet og gradueringen af det er fastsat på baggrund af økonomiske analyser, og at de fleste større foreninger har en ejendomsadministrator/advokat ansat, og derfor ikke bruger ABF's medlemsrådgivning i samme grad, som små/mindre foreninger gør.

På Svend Erik Laustsens spørgsmål svarede Kirsten Holm, at bladets direkte produktionsomkostninger stort set svarer til annonceindtægterne.

Mogens Larsen, A/B Sønderborghus (med 115 andele) erklærede sig enig med Kirsten Holm og fortalte, at hans forening primært var medlem af ABF for at støtte op om det politiske arbejde, og at foreningen kun anvendte medlemsrådgivningen i beskeden grad, da foreningen havde administrator.

Birgitte Grubbe bemærkede, at der ikke var flere, som ønskede ordet og satte forslaget til afstemning.

Der var 118 stemmer tilstede, som stemte for, 10 stemmer imod og 2 blanke.

Ud af 96 fuldmagtsstemmer afgivet til forretningsudvalget stemte 84 for, 2 stemte imod og 10 stemte blankt.

Birgitte Grubbe konstaterede, at forslaget om fastsættelse af medlemskontingent til ABF var vedtaget efter reglerne om simpelt flertal.

## **Ad B) Ændring af ABF's vedtægter**

Birgitte Grubbe indledte med, at forslagene om ændring af ABF's vedtægter blev forelagt samlet, men at afstemningen ville ske i fem tempi, som afspejlede punkterne A - E i forslaget.

Næstformand Mogens Larsen forelagde forslaget og fortalte, at hovedbestyrelsen kort efter landsmødet i 2008 havde drøftet, på hvilke områder ABF's vedtægter trængte til en fornyelse.

Hovedbestyrelsen nedsatte herefter et udvalg, som skulle udarbejde ændringsforslag. I udvalget deltog Lars-Erik Horup (kreds Vestsjælland), Lisa Lassen (kreds Sydjylland), Erik Hegelund (kreds Hovedstaden) og Kirsten Pedersen fra sekretariatet. Mogens Larsen (kreds Hovedstaden) var formand for udvalget.

Det overordnede formål med ændringsforslaget er at:

- Styrke medlemsdemokratiet og den direkte debat:

- Det skal ske ved at tilføre flere økonomiske midler til kredsene og sætte fokus på kredsgeneralforsamlingerne samt indføre nye demokratiformer
- Indføre nye kommunikationsformer:
  - Der må ikke være vedtægtsmæssige krav om, at indkaldelser og udsendelser til medlemmerne skal ske med brev, da det er særdeles omkostningstungt. Hovedbestyrelsen beslutter, hvordan foreningerne skal informeres om, at eksempelvis ABF's årsregnskab er lagt på hjemmesiden
- Forenkle reglerne

Mogens Larsen redegjorde for forslagene:

Punkt A - Forslag i relation til ABF's landsmøde omfattede:

- Landsmøde hvert 4. år
- Valg af formandskab hvert 4. år
- Valg af revisor hvert 4. år
- Bestemmelser for indkaldelse til ordinært og ekstraordinært landsmøde
- Præcisering vedrørende skriftlig landsmødeberetning i forhold til kredsgeneralforsamlingerne

Punkt B - Forslag om urafstemning omfattede:

- Indførelse af mulighed for urafstemning
- En række paragrafændringer som konsekvens af indførelse af ny paragraf 13.

Punkt C - Forslag til relation til kredsgeneralforsamlinger omfattede:

- Tidspunkt for afholdelse af kredsgeneralforsamling
- Dagsordenen gøres mere fri
- Hovedbestyrelsesmedlemmers deltagelse
- Kvalificeret valg af suppleanter
- Koordinering af frister (én fælles frist)
- Ændring af bestemmelse om fuldmagter (fuldmagt kan gives til anden forening, som dog højst kan medbringe fuldmagter fra tre foreninger)
- Præcisering af hovedbestyrelsens tiltræden og forretningsudvalgets konstituering

Punkt D - Forslag som følge af ændringer i kommunikationsformer omfattede:

- Udsendelser til foreningerne skal 'skriftligt tilgå hver enkelt medlemsforening direkte', ligesom eksempelvis referat og regnskaber 'offentliggøres'

Punkt E - Forslag til øvrige ændringer med henblik på præciseringer og opdateringer omfattede:

- Ind- og udmeldelse
- Tildeling af midler til kredsenes varetagelse af lokale aktiviteter
- ABF's forsikringer

Birgitte Grubbe spurgte herefter, om der var kommentarer eller spørgsmål til forslagene.



Niels-Jørgen Schelde, A/B H. Schneeklothsvvej påpegede, at andre organisationer og firmaer i dag anvender elektroniske medier, når de sender information ud til deres medlemmer/kunder, og at tiltaget derfor var velkomment.

Sven Møller Jensen, A/B Fussingbjerg 24-46 sagde, at reglerne omkring fuldmagtsforhold var meget bureaukratiske, og at en valgperiode på 4 år var lang tid. Derudover fandt han det underligt, at en forening kunne få flere stemmer end det antal andele, som foreningen betalte fuld pris for. Han spurgte også, hvordan stemmereglerne var for kredsgeneralforsamlingerne, og hvorfor der i § 30 ingen fordelingsnøgle var angivet i tilfælde af ABF's opløsning.

Birgitte Grubbe svarede Sven Møller Jensen, at der ikke var fremsat eller indkommet forslag vedrørende fuldmagtsforholdene, foreningernes stemmeantal og fordelingen af stemmer, og at de bestemmelser, som omfattede dette, derfor ikke kunne ændres.

Mogens Larsen svarede Sven Møller Jensen, at han ikke ville kommentere fuldmagtsreglerne, da de var forbundet med megen jura, men at en forening får en stemme for hver 50 andele, uanset om foreningen betaler fuldt kontingent eller ej. Stemmereglerne for landsmøder gælder også for kredsgeneralforsamlinger.

Hans Erik Lund svarede Sven Møller Jensen, at det kun er landsformanden og de to næstformænd, som vælges for fire år af gangen; medlemmer og suppleanter til hovedbestyrelsen vælges fortsat for to år ad gangen. Såfremt landsformanden udtræder midt i en periode, udpeger hovedbestyrelsen, hvem af de to næstformænd, der skal konstitueres som landsformand. Derudover vælger hovedbestyrelsen af sin midte en ny næstformand for den resterende del af perioden.

Henning Jensen, A/B Tjørnestræde spurgte, hvilken forskel der er på det, som henholdsvis forretningsudvalget og sekretariatet godkender i forhold til en forenings indmeldelse; jf. § 3, pkt. 2.

Lars Neumann, A/B Lindøhusene opfordrede deltagerne til at stemme ja til vedtægtsforslaget, da det vil give mere debat i kredsene. En valgperiode for formandskabet på fire år er en god idé, da det vil tilføre kredsene flere midler til at styrke kontakten til foreningerne.

Mogens Larsen svarede Henning Jensen, at forretningsudvalget fortsat skal have kompetencen til at omstøde en beslutning, som sekretariatet har taget om godkendelse af en indmeldelse. Bestemmelsen bibeholdes derfor efter anbefaling fra ABF's advokat.

Elisabeth Esmann, A/B Hesbjerg huse II spurgte, hvilke kompetencer der med vedtægtsforslaget lægges ud i kredsregi.

Mogens Larsen svarede Elisabeth Esmann, at kredsbestyrelserne tilføres flere midler til møder og tiltag, som styrker kontakten til foreningerne. Kredsbestyrelserne må fortsat ikke give juridisk eller anden rådgivning, da de er lægmænd, men må kun videregive egne erfaringer.

Birgitte Grubbe konstaterede, at der ikke var flere, som ønskede ordet, og satte forslagene A - E til afstemning. Birgitte Grubbe oplyste, at stemmer, som hverken er afgivet 'for' eller

'imod', reelt tæller som nej-stemmer, da vedtægtsændringsforslag kun kan vedtages med  $\frac{3}{4}$  af de repræsenterede stemmer for forslaget.

#### **Punkt A - Forslag i relation til ABF's landsmøde:**

123 stemte for, 2 stemte imod og 4 stemte blankt.

Ud af 96 fuldmagtsstemmer afgivet til forretningsudvalget stemte 90 for og 6 stemte blankt.

Birgitte Grubbe konstaterede, at punkt A i forslaget var vedtaget med mere end  $\frac{3}{4}$  flertal. Forslaget vil blive behandlet på et ekstraordinært landsmøde, hvor det endeligt kan vedtages med mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige repræsenterede stemmer, uanset antallet af deltagere på det ekstraordinære landsmøde.

#### **Punkt B - Forslag om urafstemning:**

128 stemte for og 1 stemte blankt.

Ud af 96 fuldmagtsstemmer afgivet til forretningsudvalget stemte 85 for og 11 stemte blankt.

Birgitte Grubbe konstaterede, at punkt B i forslag var vedtaget med mere end  $\frac{3}{4}$  flertal. Forslaget vil blive behandlet på et ekstraordinært landsmøde, hvor det endeligt kan vedtages med mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige repræsenterede stemmer, uanset antallet af deltagere på det ekstraordinære landsmøde.

#### **Punkt C - Forslag til relation til kredsgeneralforsamlinger:**

128 stemte for og 1 stemte blankt.

Ud af 96 fuldmagtsstemmer afgivet til forretningsudvalget stemte 87 for og 9 stemte blankt.

Birgitte Grubbe konstaterede, at punkt C i forslaget var vedtaget med mere end  $\frac{3}{4}$  flertal. Forslaget vil blive behandlet på et ekstraordinært landsmøde, hvor det endeligt kan vedtages med mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige repræsenterede stemmer, uanset antallet af deltagere på det ekstraordinære landsmøde.

#### **Punkt D - Forslag som følge af ændringer i kommunikationsformer:**

129 stemte for.

Ud af 96 fuldmagtsstemmer afgivet til forretningsudvalget stemte 87 for og 9 stemte blankt.

Birgitte Grubbe konstaterede, at punkt D i forslaget var vedtaget med mere end  $\frac{3}{4}$  flertal. Forslaget vil blive behandlet på et ekstraordinært landsmøde, hvor det endeligt kan vedtages med mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige repræsenterede stemmer, uanset antallet af deltagere på det ekstraordinære landsmøde.

## **Punkt E - Forslag til øvrige ændringer med henblik på præciseringer og opdateringer:**

129 stemte for.

Ud af 96 fuldmagtsstemmer afgivet til forretningsudvalget stemte 84 for og 12 stemte blankt.

Birgitte Grubbe konstaterede, at punkt E i forslaget var vedtaget med mere end  $\frac{3}{4}$  flertal. Forslaget vil blive behandlet på et ekstraordinært landsmøde, hvor det endeligt kan vedtages med mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige repræsenterede stemmer, uanset antallet af deltagere på det ekstraordinære landsmøde.

Hans Erik Lund takkede landsmødet for, at det havde taget godt imod vedtægtsforslaget og rettede en stor tak til vedtægtsudvalget.

## **Ad C) GENNEMFØRELSE AF NØGLETALSANALYSE BLANDT MEDLEMSFORENINGER**

Niels-Jørgen Schelde fra A/B H. Schneeklothsvej sagde, at han fremsatte forslaget, fordi hans forening havde erfaret, at de havde betalt særdeles høje honorarer for blandt andet ejendomsadministration. Niels-Jørgen Schelde mente, at ved at etablere et redskab i form af nøgletal, som hurtigt kunne give andre foreninger et sammenligningsgrundlag i forhold til deres udgifter, ville lignende situationer kunne forebygges.

Forslaget gik ud på, at foreningerne indsendte deres årsrapport til ABF, som derefter beregnede nøgletal på forskellige udgiftsposter. Niels-Jørgen Schelde brugte nedenstående oversigt som eksempel på de udgiftsposter, der kunne beregnes nøgletal på:

<b>Nøgletal Schneeklothsgården 2008-2009</b>					
	Antal	2008	Pr. andel	2009	Pr. andel
Boligafgift	80	2.880.000	36.000	2.924.000	36.550
Prioritetsomkostninger	80	886.000	11.075	892.000	11.150
Administration	80	171.000	2.138	83.000	1.037
Revision	80	19.000	237	19.500	244
Forsikring	80	146.600	1.832	68.000	850
El- vandafgifter	80	293.000	3.663	260.000	3.250
Varme	80	403.000	5.038	408.000	5.100
Skat og afgifter	80	362.000	4.525	372.000	4.650
Vicevært/Renhold	80	236.400	2.955	236.400	2.955
Egen administration	80	51.400	643	78.000	975

Birgitte Grubbe spurgte herefter, om der var kommentarer eller spørgsmål til forslaget.

Hans Erik Lund oplyste, at hovedbestyrelsen bakkede op om forslaget, og at det skal være frivilligt for foreningerne at deltage i analysen. Der er store forskelle på foreningerne, og analysen skal tage dette i betragtning. Hans Erik Lund foreslog derfor, at landsmødet overlod den videre bearbejdning af forslaget til hovedbestyrelsen med henblik på udarbejdelse af undersøgelsesdesign. Det bakkede Niels-Jørgen Schelde og de øvrige landsmødedeltagere op om.

Børge Larsen, A/B Sundparken Rantzausminde påpegede, at det kan blive svært at få foreningerne til at deltage i analysen på grund af manglende tid i bestyrelserne.

Henning Nielsen, A/B Valnøddeparken takkede for det gode forslag og påpegede, at nøgletallene kunne bruges som fastholdelsesargument overfor medlemmerne.

Lars Neumann, A/B Lindøhusene sagde, at nøgletallene sandsynligvis ville vise store forskelle på foreningernes udgiftsposter, eksempelvis på honoraret til ejendomsadministrator.

Birgitte Grubbe satte herefter forslag om gennemførelse af nøgletalsanalyse til afstemning.

128 stemte for og 1 stemte blankt.

Ud af 96 fuldmagtsstemmer afgivet til forretningsudvalget stemte 74 for, 7 stemte imod og 14 stemte blankt.

Birgitte Grubbe konstaterede, at forslaget om gennemførelse af nøgletalsanalyse var vedtaget med overvældende flertal.

#### **Ad. 4. VALG TIL FORMANDSKAB**

##### **Ad A) Valg af landsformand**

Birgitte Grubbe oplyste, at der ikke var indkommet modkandidater til posten som landsformand. En enig hovedbestyrelse og forretningsudvalg indstillede Hans Erik Lund som landsformand for ABF.

Hans Erik Lund blev enstemmigt og med applaus valgt som landsformand for ABF for fire år.

##### **Ad B) Valg af to næstformænd**

Birgitte Grubbe oplyste, at der ikke var indkommet modkandidater til de to poster som næstformænd. En enig hovedbestyrelse og forretningsudvalg indstillede nuværende næstformand Kirsten Holm til genvalg og Erik Hegelund til valg som næstformænd for ABF.

Kirsten Holm og Erik Hegelund blev enstemmigt og med applaus valgt som næstformænd for ABF for fire år.

En række personer var udtrådt af hovedbestyrelsen på kredsgeneralforsamlingerne i august/september. Hans Erik Lund benyttede derfor lejligheden til at takke Hanne Locher og Erik Elmbæk (begge fra kreds Hovedstaden) samt Tage Juul (kreds Sydjylland) og Lars Thomsen (kreds Vestjylland) for det store arbejde, som de havde lagt i hovedbestyrelsen og i deres kredsbestyrelse.

Hans Erik Lund rettede en stor tak til Mogens Larsen for hans arbejde som næstformand for ABF og som medlem af hovedbestyrelsen, forretningsudvalget og kredsbestyrelsen for kreds Hovedstaden. Mogens Larsen havde som formand for vedtægtsudvalget lagt en masse kræfter sammen med de øvrige udvalgsmedlemmer i at få indkredset de vedtægts-

bestemmelser, som skulle ændres. Derudover havde Mogens Larsen haft en afgørende rolle i arbejdet med at sikre et godt samarbejde kredsene imellem.

Mogens Larsen takkede Hans Erik Lund for de pæne ord og sagde, at han allerede på landsmødet i 2008 havde givet udtryk for, at han ville trække sig tilbage efter to år. Mogens Larsen havde været glad for de mange udfordringer, som arbejdet i ABF havde givet.

Lars Thomsen fortalte, at arbejdet i hovedbestyrelsen og kredsbestyrelsen havde været sjovt, og at han håbede, at det ville lykkes ABF at føre de ideer videre, som var blevet drøftet på landsmødet.

Tage Juul havde også været glad for at deltage i hovedbestyrelses- og kredsbestyrelsesarbejdet, og at det var svært at sige farvel efter at have deltaget i det organisatoriske arbejde siden 1997.

## **Ad. 5. VALG AF REVISION**

### **Ad A) Valg af to interne revisorer**

Birgitte Grubbe fortalte, at Anne Jørgensen og Kirsten M. Pedersen begge modtog genvalg.

De to kandidater blev enstemmigt og med applaus valgt som interne revisorer.

### **Ad B) Valg af to interne revisorsuppleanter**

Birgitte Grubbe fortalte, at Niels-Jørgen Schelde ikke genopstillede som intern revisorsuppleant, da han var nyvalgt suppleant til hovedbestyrelsen i kreds Hovedstaden, og iflg. ABFs vedtægters § 28.2 må en valgt ikke besidde begge poster samtidigt. Landsmødet skulle derfor vælge to interne revisorsuppleanter, da Kirsten M. Pedersen nu var valgt som intern revisor.

Henrik Munk Truesen blev valgt som 1. suppleant, mens Jan Hansen, A/B Smedhøj II blev valgt som 2. suppleant. Begge kandidater blev enstemmigt og med applaus valgt som interne revisorsuppleanter.

Efter landsmødet har det dog vist sig, at Henrik Munk Truesen ikke var valgbar, da han sidder i kredsbestyrelsen for kreds Vestsjælland og ikke må bestride begge poster ifølge vedtægternes § 28, stk. 2. Jan Hansen er således den eneste interne revisorsuppleant.

### **Ad C) Valg af revision**

Birgitte Grubbe oplyste, at nuværende statsautoriserede revisionsfirma Gyrn, Lops & Brandt A/S modtog genvalg som revisionsfirma for ABF.

Birgitte Grubbe konstaterede, at revisionsfirmaet Gyrn, Lops & Brandt A/S var genvalgt som revisionsfirma for ABF.

## Ad. 6. EVENTUELT

Jens Bloch, A/B Tilst Bypark takkede for et godt landsmøde og håbede, at der til næste landsmøde var flere yngre deltagere.

Hans Erik Lund takkede de fremmødte for et godt landsmøde og gav en stor tak til dirigenten.

Derudover opfordrede Hans Erik Lund deltagerne til fortsat at deltage i ABF's kurser og møder og i kredsbestyrelsesarbejdet, hvorefter medlemmerne af forretningsudvalget, som sad i panelet, præsenterede sig.

Birgitte Grubbe konstaterede, at der ikke var flere, som ønskede at få ordet og erklærede landsmødet for slut. Landsmødet sluttede kl. 15:00.

Som dirigent:

  
Advokat Birgitte Grubbe

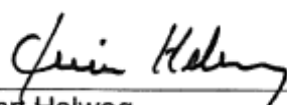
Som referent:


  
Benedikte Jørgensen

Tilstedeværende hovedbestyrelsesmedlemmer på landsmødet:

  
Gunnar Schmit


  
Erik Hegelund

  
Finn Helweg

  
Kirsten Holm

  
Lars Erik Horup

  
Kaj Larsen

  
Mogens Larsen

  
Lisa Lassen

Jytte Kock Littau

  
Hans Erik Lund

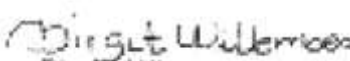
Kurt Hartvigsen

  
Kirsten Petersen

  
Lone Philipsen

Lars Thomsen

  
Leif Thorsen

  
Birgit Willemoes

  
Bent Norman Olsen

Tage Juul

## **ABF's formandskab**

Landsformand Hans Erik Lund

Næstformand Erik Hegelund

Næstformand Kirsten Holm

## **ABF's hovedbestyrelse:**

Ole	Chickering	2100 København Ø
Nina	Dalby	7500 Holstebro
Kurt	Hartvigsen	8700 Horsens
Erik	Hegelund	1752 København V
Finn	Helweg	2500 Valby
Kirsten	Holm	2100 København Ø
Lars	Horup	4180 Sorø
Per Lindegaard	Jensen	6600 Vejen
John Michael	Larsen	1420 København K
Kaj	Larsen	3400 Hillerød
Lisa	Lassen	6300 Gråsten
Jytte Koch	Littau	2500 Valby
Hans Erik	Lund	8800 Viborg
Axel	Lunddahl	2200 København N
Erik	Olsen	3730 Neksø
Bent Normann	Olsen	4930 Maribo
Kirsten	Petersen	4000 Roskilde
Lone	Philipsen	8000 Århus C
Gunnar	Schmit	8654 Bryrup
Leif	Thorsen	9270 Klarup
Birgit	Willemoes	5250 Odense SV

## **Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
Postboks 239  
1501 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk  
www.abf-rep.dk