



Bestyrelsens forslag til ekstraordinær generalforsamling Torsdag den 6. november 2025

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. andelsværdi

Som konsekvens af det vedtagne forslag den 31. marts 2025 om ændring af fordeling af andelsværdien fra det oprindelige indskud til fordeling efter BBR-areal, stiller bestyrelsen følgende forslag om vedtægtsændringer:

§ 6, stk. 1 nuværende formulering:

6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Foreslås ændret til:

6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue iht. den enkelte andels registrerede BBR-areal i forhold til ejendommens samlede BBR-areal.

§ 4, stk. 1 nuværende formulering:

4.1 Ved foreningens stiftelse i 1956 blev der fastsat et indskudsbeløb for hver lejlighed. Det indskudsbeløb, der ved overdragelse af en lejlighed skal erlægges, er det oprindelige indskudsbeløb ganget med andelskronen, der fastsættes på den årlige generalforsamling, jfr. § 14.1A.

Foreslås ændret til:

4.1 Indskuddet udgør det beløb, som blev fastsat for hver lejlighed ved foreningens stiftelse i 1956.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. boligafgift

For det tilfælde, Andelsboligforeningen ikke måtte opnå medhold i den verserende retssag om gyldigheden af ændringen af fordelingsprincippet til BBR-areal og konsekvensændringerne af vedtægterne i Forslag 1, stiller bestyrelsen forslag om, at der foretages regulering af Boligafgiften, således at Boligafgiften fremadrettet fastsættes i forhold til deres indskud.

Motivation:

Forslag 1 er en konsekvens af den tidligere beslutning på generalforsamlingen den 31. marts 2025, hvor det blev vedtaget at ændre fordelingsprincippet fra det oprindelige indskud til BBR-areal. Der verserer civil retssag om gyldigheden af denne beslutning, og der er i sagen fremsat det synspunkt, at beslutningen ikke er berigtiget ved de nødvendige vedtægtsændringer. Hvis Forslag 1 vedtages, må det forventes, at ændringen vil blive inddraget i den civil retssag, da det reelt er konsekvensen af den tidligere beslutning og ikke kan stå alene. Hvis Andelsboligforeningen opnår medhold i gyldigheden af generalforsamlingsbeslutningen af 31. marts 2025, har man således allerede vedtaget de nødvendige konsekvensmæssige vedtægtsændringer.

Forslag 1 kræver vedtagelse med 2/3's flertal, jf. vedtægternes § 25, stk. 2.

Med Forslag 2 imødekommes det scenarie, at Retten vurderer at beslutningen om at ændre fordelingsprincippet iht. den tidligere beslutning den 31. marts 2025 vurderes at være ugyldig.

Hvis dette er tilfældet, er Andelsboligforeningen i det fortsat uholdbare scenarie, at andelshaver Michael Banz' andel har et indskud som er mere end dobbelt så stort som tilsvarende beboelsesandele, men i lang tid alene har betalt boligafgift ud fra størrelsen på sin andel. Det betyder de facto at de andre andelshavere bidrager uforholdsmæssigt til Michael Banz løbende formueforøgelse. Denne urimelighed kan kun imødegås ved ændring af fordelingsprincippet (jf. tidligere beslutning og Forslag 1), og hvis Retten vurderer at dette ikke gyldigt kan vedtages, ved en alternativ ændring af fordelingsprincippet for boligafgiften til at følge det oprindelige indskud, hvorved Michael Banz andel bidrager med tilsvarende boligafgift, som andelens oprindelige indskud berettiger til.

AB Willemoes



Hvis Forslag 2 vedtages, skal forholdet inddrages under den verserende retssag, som en selvstændig alternativ påstand, og det må forventes at det vil blive gjort gældende af Michael Banz, at også denne beslutning er ugyldig, særligt henset til formuleringen i vedtægternes § 8, stk. 2.

Det er dog Andelsboligforeningens opfattelse, at hensigten med § 8, stk. 2 (hvis vedtagelsestidspunkt i øvrigt er ukendt), har været at afskære muligheden for regulering af helt åbenbare fejl i det interne forhold mellem andelshaverne fsva. boligafgift.

Det bemærkes, at Forslag 2 ikke kræver ændring af vedtægten, da boligafgiften fastsættes bindende af generalforsamlingen, jf. § 8, stk. 1, men da der er tale om en ændring af den interne fordeling, skal denne vedtages med kvalificeret flertal, jf. princippet i Vedtægtens § 25, stk. 2.