

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 6. november 2025

Torsdag den 6. november 2025 kl. 19:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Willemoes med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i "Rottehullet", kælderen i gården.

Tilstede var 9 medlemmer, 9 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 stemmer.

Foreningens formand Casper Lundby Kelsall bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Michel Banz tilkendegav at vedtagelse af de stillede forslag på denne generalforsamling efter hans opfattelse ville være ulovlig i henhold til vedtægtens § 8, stk. 2.

Administrator Carsten Volden blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR-nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dog oplyste dirigenten at eventuel vedtagelse forslagene krævede, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede og at mindst 2/3 dele af de tilstedeværende medlemmer stemte for forslagene. På denne generalforsamling var der mere end 2/3 af alle medlemmer repræsenteret.

### Ad 2 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

#### 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:

# AB Willemoes

§ 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.

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.

Forslaget blev **vedtaget** idet 17 medlemmer stemte for forslaget og et medlem stemte imod.

## 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: 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 Michel 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 Michel 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 Michel Banz andel bidrager med tilsvarende boligafgift, som andelens oprindelige indskud berettiger til.

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 Michel 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.

Forslaget blev **vedtaget** idet 17 medlemmer stemte for forslaget og et medlem stemte imod.

# AB Willemoes

## Ad 3 - Eventuelt

---

Der var ingen emner til behandling under dette punkt:

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:18.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:  
[beboer.byogbolig.com/forening/willemoes](https://beboer.byogbolig.com/forening/willemoes)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Carsten Volden (dirigent) og Casper Lundby Kelsall (formand) Michael Sherman Grønhøj (bestyrelsesmedlem), Karina Hansen (bestyrelsesmedlem),  
Glad George Rotaru (bestyrelsesmedlem) og Kristian Krag (bestyrelsesmedlem)

# 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.”

## Casper Lundby Kelsall

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: fcede080-dba9-4d55-804c-89c705d6d941

IP: 45.10.xxx.xxx

2025-11-10 09:00:16 UTC



## Kristian Krag

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 37d8fffc-2042-416f-abcc-c19d6e64a208

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-11-10 13:08:45 UTC



## Glad George Rotaru

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: e8ef67bb-7c38-4192-86ba-c29680e099f4

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-11-10 20:30:03 UTC



## Karina Sisse Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 914bbd2a-a4ab-4d92-83f4-b68924bae814

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-11-11 08:21:06 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: By & Bolig

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-11-13 06:36:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.