

AB Baldersgade 57

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 28. januar 2026

Onsdag den 28. januar 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Baldersgade 57 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos foreningen.

Tilstede var 6 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer. Derudover deltog Jesper Skjoldager Hansen fra By&Bolig, for at besvare spørgsmål og rådgive før afstemningen.

Foreningens formand Niels Terp Jessen bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Niels Terp Jessen blev valgt som dirigent og som referent – Niels er formand i andelsforeningen bestyrelse.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Forslag

Forslag 1 - Vedr. likviditetsproblemer i foreningen:

Løsningsforslag A: Omlægning af foreningens realkreditlån. Løsningsforslag A.

Bestyrelsen forslår en omlægning af foreningens eksisterende realkreditlån i Nordea med afdrag til et nyt 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag.

Dette vil finansieres ved en stigning i boligafgiften jf. vedlagte bilag A.

Den fremlagte beregning er vejledende og baseret på de aktuelle markedsvilkår og udgør ikke et bindende lånetilbud.

Beregningen viser, at en omlægning – inklusive udbetaling af et forventet provenu på ca. 360.000 kr. – vil medføre, at foreningens årlige ydelse stiger fra ca. 88.000 kr. til ca. 111.000 kr., svarende til en anslået årlig merudgift på ca. 22.000 kr. Det endelige beløb vil afhænge af de vilkår, der fastlægges i et endeligt lånetilbud.



AB Baldersgade 57

Ved omlægningen ændres lånet fra et fastforrentet lån med 1 % rente til et fastforrentet lån med en rente på ca. 3,5 %.

Det bemærkes, at en omlægning til en højere rente indebærer en ulempe, idet det nuværende 1 % lån fortsat vurderes som et meget fordelagtigt lån. Fordelen ved omlægningen er, at den lavere kurs på det nye lån medfører en nedskrivning af restgælden.

De samlede etableringsomkostninger ved omlægning af realkreditlånet forventes at udgøre ca. 30.000 – 35.000 kr. Herudover skal der påregnes en udgift til vurdering af ejendommen på ca. 5.000 kr., som er en forudsætning for, at realkreditinstituttet kan afgive endeligt tilbud.

Det skal endvidere bemærkes, at renter og kurser kan ændre sig. Kurs og rente kan først fastlåses, når generalforsamlingen har godkendt omlægningen, og et endeligt tilbud foreligger. Der er således en risiko for, at renten på tidspunktet for fastkursaftale er højere end 3,5 %, eksempelvis op til 4,0 %, hvilket har været niveauet i en længere periode.

Løsningsforslag B: Etablering af driftskredit på foreningens driftskonto.

Bestyrelsen forslår at der etableres en driftskredit på foreningens almindelige driftskonto med en kreditramme på op til 360.000 kr.

Kreditte foreslås nedskrevet over en periode på 5 år.

Dette vil finansieres ved en stigning i boligafgiften jf. vedlagte bilag B.

Formålet med driftskreditte er at sikre fleksibel finansiering af foreningens likviditetsbehov ved at samle den daglige drift og likviditet på én konto. Foreningen vil alene betale rente af den del af kreditte, der faktisk er trukket, og ikke af den samlede kreditramme. Trækket på kreditte vil variere over tid, idet kontoen anvendes til alle løbende indbetalinger og udbetalinger, herunder fællesbidrag, deponeringer i forbindelse med handler samt øvrige driftsrelaterede betalinger.

Der opkræves ikke provision af kreditmaksimum, hvorfor denne udgør 0,0 %.

Renten på driftskreditte udgør på nuværende tidspunkt ca. 4,50 %. Etableringsomkostningerne forventes at udgøre 7.500 kr. Hertil kommer tinglysningsudgifter i forbindelse med etablering af et mindre ejerpantebrev, anslået til ca. 6.325 kr. De samlede etableringsomkostninger udgør således ca. 13.825 kr.

Driftskreditte stilles som udgangspunkt til rådighed for en periode på 5 år. Efter periodens udløb kan kreditte forlænges, såfremt der fortsat er behov herfor, og foreningen på forlængelsestidspunktet kan dokumentere en sund økonomi og almindelig drift, herunder ved fremlæggelse af relevante regnskaber og budgetter. Kreditte kan samlet set forlænges op til maksimalt 10 år. Vilkår for en eventuel forlængelse fastlægges først på tidspunktet for forlængelsen.

Ændringsforslag

Løsningsforslag B modtog på generalforsamlingen et ændringsforslag, som var at sænke de samlede årlige omkostninger fra 40.000kr. til mellem 25.000 og 30.000kr. årligt, for at sænke den procentvise stigning i ydelsen hos hver andelshaver. Der sigtes efter at fastsætte dette til 25.000 eller så tæt på dette beløb i forhandling med banken.

Ændringsforslag af løsningsforslag B blev vedtaget



AB Baldersgade 57

Bilag A+B

Ejd	Lej	Beb	Navn	Adresse	Areal	Forslag A	Forslag B
65	1	7	Nanna Stigsdatter Mathiassen	Baldersgade 57, st.tv.	60	162,96	296,30
65	2	5	Ida Gejlager Riberholt, Niels Terp Jessen	Baldersgade 57, st.th.	75	203,70	370,37
65	3	5	Irina Maria Clara Hansen Papazu, Alexei Tsinovoi	Baldersgade 57, 1. tv.	60	162,96	296,30
65	4	3	Irina Hansen Papazu	Baldersgade 57, 1. th.	75	203,70	370,37
65	5	3	Ahmad-Reza Nikdelijad, Annette E. Vestergaard	Baldersgade 57, 2. tv.	60	162,96	296,30
65	6	4	Sine Riberholt	Baldersgade 57, 2. th.	75	203,70	370,37
65	7	5	Klara Gejlager Riberholt	Baldersgade 57, 3. tv.	60	162,96	296,30
65	8	5	Marlene Bonnesen, Max Benedikt Wallmeier	Baldersgade 57, 3. th.	75	203,70	370,37
65	9	4	Sara Thetmark, Peter Tobias Bugtrup Løhr	Baldersgade 57, 4. tv.	60	162,96	296,30
65	10	3	Sara Thetmark, Peter Tobias Bugtrup Løhr	Baldersgade 57, 4. th.	75	203,70	370,37
TOTAL		10			675	1.833,33	3.333,33
						22000	40.000,00

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:57

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
<https://beboer.byogbolig.com/forening/baldersgade/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---
Niels Terp Jessen (dirigent) og Niels Terp Jessen (referent)

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.”

Niels Terp Jessen

Dirigent

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: a16d269f-9d25-43d6-aeab-8f03ac297f06

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-02-03 10:27:58 UTC



Niels Terp Jessen

Referent

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: a16d269f-9d25-43d6-aeab-8f03ac297f06

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-02-03 10:27:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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