

AB Baldersgade 57

Referat fra ordinær generalforsamling den 22. april 2026

Onsdag den 22. april 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen AB Baldersgade 57 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i gården – Baldersgade 57 – 2200 København N.

Tilstede var 6 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

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

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lars Thorsager blev valgt som dirigent og Joachim Aastrup som referent – begge fra By&Bolig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsens beretning GF 2026

Skrevet af Niels Terp Jessen - konst. formand

13. Feb 2026.

Beretning 2025/2026

Tilflytning, fraflytning og sammenlægning.

1. En del beboere er flyttet siden sidste GF. Henrik og Rasmus er flyttet og deres lejligheder er ved at blive sammenlagt med nabolejlighederne. Dette foregår på henholdsvis 1. og 4. sal.
2. Helle på 3.th er flyttet, Max og Marlene har overtaget denne. I st.tv er Nanna rykket ind. Hjerteligt velkommen til Nanna.
3. Jonas, Andrea og Ella er fraflyttet 2.tv og andelshaver Anette Vestergaard har overtaget.



AB Baldersgade 57

Bygge og renoveringsprojekter:

1. Kloakprojekt er langt om længe blevet færdigt, kort tid efter sidste GF. Alt kloak er strømpeforet med 10 års garanti. Regnvandsbrønde og nedsivningsbrønde er lavet. Samtlige dæksler foran ejendommen og i gårdhaven er udskiftet til nyere og bedre dæksler der er niveau med den nyanlagte gårdhave.
2. Anlægning af gårdhaven blev færdig i slutningen af efteråret 2025. Der er foretaget: Rydning af beplætning, rydning af fliser, anlægning af rullegræs, etablering af områder med bede, genbrugte fliser lagt på ny, etablering af rampe samt udskiftning af de sidste dæksler. Dette blev udført af en entreprenør. Etablering af højbede, plantekasser, hæk, træ, div. planter og meget mere er udført af beboere. Der skal lyde et stort tak til alle jer.
3. Renoveringsprojekter kører løbende på henholdsvis 1. og 4. sal, hvor der foretages sammenlægning.

Huslejestigning i forhold efter af lån

Der er foretaget en låneomlægning til finansiering af kloakprojektet og gårdhaveprojektet. Læs mere om dette i referatet fra den ekstraordinære generalforsamling der fandt sted d. 28. januar 2026.

Den konstituerede bestyrelsesformand oplyste desuden, at det ansøgte beløb på 100.000 kr. til gårdprojektet er blevet godkendt af kommunen, dog reduceret til 75.000 kr. Ifølge kommunen er beløbet allerede sat til udbetaling og er på vej. Administrator holder øje.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 55.224 kr. Dog skal det noteres at omkostninger på 182.964 kr. kommer fra gårdprojektet.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **21.076,43 kr.** (sidste år: 21,609,60 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften stiger jf. XGF beslutning d. 28. januar. 75.000 i andre indtægter er tilskud fra KBH kommune vedr. gårdprojekt.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Ingen forslag til behandling.

AB Baldersgade 57

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesformandsposten på valg, da tidligere formand er fraflyttet. Den midlertidige formand, Niels Terp Jessen, tiltrådte posten midlertidigt, men ønsker ikke at fortsætte som formand.

Peter Tobias Bugtrup Løhr blev valgt som bestyrelsesformand.
Som suppleant blev Marlene Bonnesen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Peter Tobias Bugtrup Løhr	4. sal	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Niels Terp Jessen	St. th.	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Irina Papazu	1. th.	på valg i 2027
1. suppleant	Marlene Bonnesen	3. th	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev takket for deres arbejde.

Som revisor blev revisionsfirmaet Luni Revision genvalgt. Som administrator blev By&Bolig genvalgt.

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen vil i det kommende år have fokus på at reducere foreningens udgifter. Dette kan eventuelt opnås ved opkøb af de nuværende vaskemaskiner.

Derudover vil bestyrelsen planlægge, hvordan overdragelsen af tidligere korrespondance til den nye formand skal foregå.

Forud for foreningens arbejdsdag vil der blive afholdt en drøftelse og koordinering af, hvilke opgaver der skal udføres på dagen.

Det blev oplyst, at foreningens energimærke udløber i efteråret 2026, og at der derfor skal udarbejdes et nyt. Det blev nævnt at foreningen kan afvente udarbejdelsen, indtil det eventuelt bliver aktuelt i forbindelse med et salg, hvor det er et krav.

Det blev desuden drøftet, om der skal ske en ombygning af depotrum på loft og i kælder, således at foreningen får råderet over et kælderrum frem for et loftsrum, da det anses som mere hensigtsmæssigt, at foreningens fælles depotrum er placeret i kælderen. Medlemmerne vil drøfte dette nærmere indbyrdes.

Afslutningsvis blev det foreslået, at foreningen eventuelt bør overveje at få foretaget en professionel gennemgang af vedtægterne.

AB Baldersgade 57

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:17

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 ---
Lars Thorsager (dirigent) og Peter Løhr (formand)



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."

Lars Thorsager Jensen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

Serienummer: f48cd4f4-5eb9-49f5-971a-9d338fde2b22

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-22 11:44:08 UTC



Peter Tobias Bugtrup Løhr

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0efda2d8-e80f-42b5-8451-90d71b6637c7

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-22 12:09:16 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.