

AB Baldersgade 57

Referat fra ordinær generalforsamling den 26. maj 2025

Mandag den 26. maj 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Baldersgade 57 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i gården Baldersgade 57, 2200 København N.

Tilstede var 7 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt (idet der var indgivet en ulovlig fuldmagt), i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Rasmus Theilgaard Andersen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Foreningens administrator Josefine Schultz fra SJELDANI Boligadministration blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsen har haft travlt med kloakprojektet. Processen har været god og hurtig. Dog mangler der nogle strømpeforinger, som skal laves på bagkant. Det forventes at blive lavet indenfor de næste par uger. Kloakken var meget kritisk, derfor er det rigtig godt at foreningen har fået den fikset nu.

Efter Kloakprojektet skal foreningen i gang med at renovere gården. Bestyrelsen har indhentet et tilbud, og er i gang med at indhente flere tilbud. Projektet kommer til at starte efter sommeren 2025. Bestyrelsen vil se på hvad er er nødvendigt, hvad kan foreningen selv og hvad kan droppes.

Foreningen siger stor tak til bestyrelsen for deres store indsats.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



AB Baldersgade 57

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et likvid underskud på 10.469 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 60.294 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **21.609,60 kr.** (sidste år: 21.609,60 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt.**

Bestyrelsen har i 2024 ved fuldmagter fra alle andelshaver fået bemyndigelse til at bruge 100.000kr. på gårdprojektet. Derudover vil bestyrelsen søge puljer hos kommunen.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - nedlæggelse af storskraldsrummet

Storskraldsrummet fungerer desværre ikke efter hensigten. Det ender ofte med at blive brugt til affald, der ikke hører hjemme dér, og det er sjældent, at beboerne sørger for at rydde op eller fjerne deres ting.

Bestyrelsen foreslår derfor, at foreningen stemmer om at nedlægge storskraldsrummet og i stedet omdanner det til et værksted. I den forbindelse foreslår bestyrelsen, at foreningen afsætter op til 1.000 kr. til køb af et brugt værkstedsbord. Niels stiller sig gerne til rådighed for at stå for både etablering og anskaffelse.

Projektet finansieres gennem driftens vedligeholdelsespost.

Under generalforsamlingen nævnte Niels, at en del af rummet også kunne bruges til depotrum og at han gerne vil donere værktøj.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget.**

Forslag 2 – vedtægtsændring om forbud mod etablering af såkaldte "New Yorker-vægge"

En andelshaver foreslår, at foreningen fremover forbyder opførelsen af "New Yorker-vægge", dvs. vægge med blotlagte mursten uden puds, filt eller tapet.

Denne type væg svækker murværkets struktur og kræver omfattende ressourcer at retablere ved fraflytning. Tilføjelse til vedtægten:

9.1.3 Andelshaver må ikke fjerne puds, filt eller tapet fra vægge, uden at sætte nyt op efterfølgende.

Under generalforsamlingen kom der ændringsforslag. Den sidste del "uden at sætte nyt op efterfølgende" skulle slettes.

Forslaget med ændringsforslag blev **enstemmigt vedtaget.**



AB Baldersgade 57

Forslag 3 – tilføjelse til Husorden om istandsættelse

En andelshaver foreslår, at et punkt om støj ved istandsættelse af andelen. Denne tilføjelse skal være under punktet støj. Tilføjelse er:

Ved istandsættelse af lejlighed må byggestøj finde sted i tidsrummet mellem 0800 og 1700 i hverdage og mellem 1000 og 1600 i weekender/helligdage.

Byggeaffald/ bygge remedier må ikke placeres på ejendommens fællesarealer uden tilladelse fra bestyrelsen.

Fællesarealer/ opgang skal dagligt efterlades pænt og ordentligt.

Ved brug af håndværkere skal beboeren af lejligheden være tilstede eller til at træffe telefonisk ved opslag på opslagstavle i opgangen.

Under generalforsamlingen kom to ændringsforslag. Tidsrummet i hverdage skulle ændres fra start kl. 8. til start kl. 7. Derudover skulle sætningen "alt arbejde udenfor tidsrummet skal aftales med bestyrelsen" tilføjes. Forslaget med begge ændring forslag blev **vedtaget**.

Forslag 4 – vedtægtsændring om sammenlægning af lejligheder part 1

To andelshaver foreslår, at det skal være muligt at sammenlægge lejlighederne i foreningen. Følgende vedtægtsændringer foreslås vedtaget:

Som ny § 13 indsættes (nuværende §§ 13-32 bliver herefter §§ 14-33):

§ 13 Sammenlægning

- (13.1) Beslutningen om at tillade sammenlægning af andelsboliger gælder i en forsøgsperiode omfattet af en solnedgangsklausul og er dermed kun gældende indtil den ordinære generalforsamling i 2026, dog senest til den 1. juni 2026. Derefter bortfalder muligheden for sammenlægning automatisk, medmindre generalforsamlingen beslutter andet.
- (13.2) Det er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig. Ved sammenlægning skal følgende betingelser være opfyldt:
- A) Kun naboledigheder kan lægges sammen. Der kan således ikke ske sammenlægning op og ned.
 - B) Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver.
 - C) Som anført i § 10, skal alle forandringer udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. Dertil skal foreningens vedtagne husorden overholdes.
 - D) Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning samt dertilhørende byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden 3 måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejdet skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
 - E) I det tilfælde, at der ikke opnås tilladelse af kommunen til sammenlægning, og bestyrelsen derefter ikke vurderer, at der kan opnås tilladelse ved en ny ansøgning, da skal andelshaver omgående sætte den ene af de to lejligheder til salg, jf. § 14.
 - F) Hvis sammenlægningen ikke er tilendebragt indenfor 12 måneder efter opnået byggetilladelse, skal bestyrelsen foranledige arbejdet udført på andelshaverens regning. Udgiften hertil betragtes som pligtig pengeydelse, og kan ved manglende betaling medføre eksklusion af foreningen. Hvis bestyrelsen vurderer det mere hensigtsmæssigt, kan den begære den senest erhvervede lejlighed sat til salg, jf. § 14, til samme andelskrone som den er købt. Eventuel fortjeneste tilfalder foreningen.
 - G) Den erhvervende andelshaver må ikke fremleje i perioden fra køb af naboledighed og indtil sammenlægningen er tilendebragt.
 - H) Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om dette. Hvis den ene køkkendør mod



AB Baldersgade 57

bagtrappen ønskes blændet, skal det ske i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav og udseendemæssigt i overensstemmelse med resten af bagtrappen.

- I) Hvis den ene af de to lejligheder, der sammenlægges, har toilet til bagtrappen, da skal dette toilet enten nedlægges, integreres i selve lejligheden som en egen enhed eller i et nyt sammenlagt badeværelse. Toiletdøren til bagtrappen skal i alle henseender blændes i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav og udseendemæssigt i overensstemmelse med resten af bagtrappen.
- J) Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel, med ét andelsbevis og én adresse. Det betyder én stemme ved generalforsamlinger.
- K) Efter sammenlægning ændres arealerne for alle lejligheder i BBR grundet fællesarealer fordelt på færre enheder. Fordelingstallet forbliver dog det samme, som før den første sammenlægning, fordelt efter oprindeligt indskud, både i forhold til værdi og boligydelse.
- L) Den sammenlagte andelsbolig må kun have ét køkken, én elmåler samt én dørtelefon.
- M) En sammenlagt andelsbolig kan højst have to opbevaringsrum.
- N) En sammenlagt lejlighed har dobbelt så mange arbejdsopgaver som en oprindelig lejlighed.

Under generalforsamlingen beskrev forslagsstiller, at muligheden for sammenlægning kan give andelshaverne større engagement for at deltage i foreningsarbejdet, da man kan se sig selv længere tid i foreningen.

En anden andelshaver nævnte, at de ikke mente, at det er en god ide, da det ikke stemmer overens med andelstanken.

Forslaget er **vedtaget** med mere end dobbelt 3/5 deles flertal, idet 5 medlemmer stemte for forslaget.

Foreningens vedtægt vil efterfølgende blive rettet til.

På spørgsmål om, hvordan blanke stemmer tæller ved afstemning, oplyses det at ved afstemning er det flertallet af ja- og nej-stemmer, som afgør afstemningsresultatet.

Forslag 5 – vedtægtsændring om sammenlægning af lejligheder part 2

Dette er en forlængedes af forslag 5 om sammenlægning af lejligheder.

I § 14.2 (tidligere § 13.2) indsættes som ny litra B (Litra B-E bliver herefter litra C-F):

- B) En anden andelshaver i foreningen, der ønsker at erhverve andelsboligen med henblik på sammenlægning efter reglerne i § 13, og som har været andelshaver i foreningen i mindst 2 år. Internt opslag om salg skal hænges op i opgangen i 14 dage og udsendes til medlemmer på e-mail. Samme opslag gælder også for litra D.

Og litra D (før C) ændres fra - (da internt opslag fra B også gælder for D):

- C) Andre andelshavere har dernæst fortrinsret i forhold til deres anciennitet – den med længst medlemskab i foreningen går forud. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed, hvis dette ønskes af fraflytter. Internt opslag om salg skal hænges op i opgangen i 14 dage og udsendes til medlemmerne pr. e-mail.

Blev foreslået ændret til:

- D) Andre andelshavere har dernæst fortrinsret i forhold til deres anciennitet – den med længst medlemskab i foreningen går forud. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed, hvis dette ønskes af fraflytter.

Således at § 14.2 bliver:

- A) Ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.



AB Baldersgade 57

- B) En anden andelshaver i foreningen, der ønsker at erhverve andelsboligen med henblik på sammenlægning efter reglerne i § 13, og som har været andelshaver i foreningen i mindst 2 år. Internt opslag om salg skal hænges op i opgangen i 14 dage og udsendes til medlemmer på e-mail. Samme opslag gælder også for litra D.
- C) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet med i lige op - eller nedstigende linje, for hvilket det gælder, at andelshaver skal have beboet husstanden i mindst 2 år.
- D) Andre andelshavere har dernæst fortrinsret i forhold til deres anciennitet – den med længst medlemskab i foreningen går forud. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed, hvis dette ønskes af fraflytter.
- E) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der anbefales af fraflyttende andelshaver – hvis der ikke har været internt ønske om overtagelse af boligen inden for 14 dage fra opslag er hængt op.
- F) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der står indført på en ekstern liste, hvis Generalforsamlingen finder en sådan nødvendig i forhold til konjunkturerne. Hvis, der for tiden ingen venteliste er, må nye beboer findes gennem eksterne opslag.

Ved tilføjelse af nye bestemmelser skal henvisninger i andre paragraffer konsekvensrettes.

Forslaget er **vedtaget** med mere end dobbelt 3/5 deles flertal, idet 5 medlemmer stemte for forslaget. Foreningens vedtægt vil efterfølgende blive rettet til.

På spørgsmål om, hvordan blanke stemmer tæller ved afstemning, oplyses det at ved afstemning er det flertallet af ja- og nej-stemmer, som afgør afstemningsresultatet.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Niels terp Jessen og Irina Papazu på valg (begge modtog genvalg).

Som suppleanter blev Sine Riberholt og Marlene Bonnesen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Rasmus Theilgaard Andresen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Niels Terp Jessen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Irina Papazu	på valg i 2027
1. Suppleant	Sine Riberholt	på valg i 2026
2. Suppleant	Marlene Bonnesen	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Både SJELDANI Boligadministration og Luni revision blev genvalgt som henholdsvis administrator og revisor.



AB Baldersgade 57

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Foreningens arbejdsdag er den 14. juni. Bestyrelsen vil komme med en oversigt over de forskellige opgaver, når vi kommer tættere på dagen.

En andelshaver foreslog, at cykeloprydning er en god ide. Bestyrelsen foreslog, at alle cykler flyttes op på gaden og andelshaverne selv har ansvaret for at sætte deres cykler på plads igen.

En anden andelshaver foreslog at man kan starte med fællesopgaver og derefter sine egne opgaver.

Under arbejdsdagen vil det sidste storskrald blive fjernet.

Alle opfordres til at fjerne deres affald som ikke er storskrald inden arbejdsdagen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:30.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.sjeldani.dk/forening/baldersgade

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Josefine Schultz (dirigent) og Rasmus Theilgaard Andresen (formand)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Baldersgade 57
A2	Adresse	Baldersgade 57 2200 København N
A3	CVR-nr.	33 21 83 54

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	27. maj 2025
--	--------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	17.510.000 kr.	25.941 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	159.715 kr.	237 kr.
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	549 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		



AB Baldersgade 57

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	21.610 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	4.095 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	25.704 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82 %
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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.”

Josefine Schultz

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: 5cd4b4c2-7958-4638-a73e-cd3ea3e2bc2f

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-06-11 11:09:14 UTC



Rasmus Theilgaard Andresen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

Serienummer: 21ee8b26-be67-4802-b104-9c77dce2d3bc

IP: 87.116.xxx.xxx

2025-06-17 10:08:43 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.