

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Kristinegården

År 2024, den 18. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Kristinegården på adressen Symbion Konferencenter, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag:
 - a) Altanprojekt inkl. finansiering med beløbsramme på op til kr. 13,5 millioner. Se vedlagte bilag 2, 1-4. Maria Juul fra Newsec deltager ved dette forslag.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
5. Forslag:
 - b) Bestyrelsen stiller forslag om renovering af bagtrapper inkl. udskiftning af døre til andele og opgradering af brandsikkerheden med beløbsramme på op til kr. 23 millioner. Se vedlagte bilag 5 A, 1-4. Lukas Rubin fra SBS Rådgivning deltager ved dette forslag.
 - c) Bestyrelsen bemyndiges til at oprette en kassekredit for foreningen på maksimalt kr. 500.000, hvis behovet opstår. Pt. er der følgende udgifter forbundet med kassekredit 5,5 % i variabel rente, 1 % i trækingsprovision, samt et oprettelsesgebyr på maksimalt kr. 10.000. Bemyndigelsen er gældende frem til næstkommende ordinære generalforsamling.
 - d) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil; herunder lån med 30 års afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb. undertaget fra bemyndigelsen er dog optagelse af ciborlån, eurolån samt indgåelse af aftaler om renteswap eller rentetrapper.

Bemyndigelsen er gyldig frem til næste ordinære generalforsamling og indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende, hvorfor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

- e) Forslag om tilladelse til at parkere scooter/stor knallert i fællesgården.
- f) Forslag om tilladelse til at udleje sin lejlighed på AirBnB i afgrænset tidsperiode og med andre fastsatte betingelser.
- g) Forslag om ændring af §2 i foreningens vedtægter.

6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

7. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesformand Christina Holbøll	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Andreas Christensen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Asger Midjord Rasmussen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem erhverv, Lise-Lotte Olsen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Tim Larsen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Mikael Bredsdorff	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Rene Hansen	på valg 2024
Suppleant erhverv, Behzad Ghorbani	på valg 2024
Suppleant Uffe Nielsen	på valg 2024

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Christina Holbøll bød velkommen til aftenens generalforsamling, hvorefter bestyrelsens medlemmer introducerede sig for generalforsamlingen.

Som dirigent blev valgt Advokat Kim Hansen og som referent blev valgt Alex Konstantin Andersen, Newsec A/S

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelser.

Der var repræsenteret 92 andelshavere ud af i alt 133, heraf 29 ved fuldmagt.

En andelshaver gjorde indsigelse mod ændringen i dagsorden vedrørende forslaget om altanprojektet.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at man af praktiske årsager ift. deltagelse af ekstra part til fremlæggelse af projektet. Indsigelsen blev taget til referat og dirigenten afsluttede første punkt på dagsordenen.

Mistillidsvotum mod foreningens bestyrelse

Der blev motiveret for mistillidsvotummet, som var udsendt på forhånd.

Der var flere spørgsmål fra forsamlingen og synspunkter som blev nævnt fra begge parter.

Administrator gjorde opmærksom på, at der ikke blev indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, som flere erhvervsandele i efteråret anmodede om to gange, dog på samme grundlag, idet en bestyrelse ikke har hjemmel til at afsætte generalforsamlingsvalgte suppleanter, hvilket blev oplyst til de erhvervsandele der ønskede at få valgt en erhvervssuppleant.

Efter en dialog, satte dirigenten mistillidsvotummet til afstemning. Det blev dog noteret, at nogle andelshavere ikke mente at de fik lov til at komme til orde og at taletiden ikke blev ligeligt fordelt.

Til den skriftlige afstemning blev der valgt to stemmetællere.

Stemmetæller 1: Erhverv, Frede Pertho Christiansen (Henry Georges Bibliotek)

Stemmetæller 2: Bolig, Andreas Bredsdorff

Mistillidsvotummet faldt, da 21 stemte for, 66 imod og 5 stemte blankt.

Punkt 2. Forslag:

A) Altanprojekt inkl. finansiering med beløbsramme på op til kr. 13,5 millioner. Se vedlagte bilag 2, 1-4. Maria Juul fra Newsec deltager ved dette forslag.

Byggesagsadministrator, Maria Juul oplyste om projektet.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af 133 samtlige mulige stemmer i foreningen. Der var på generalforsamlingen repræsenteret mere end 2/3 af samtlige mulige stemmer. Forslaget kunne således sættes til afstemning. Forslaget blev ikke vedtaget da, stemmer faldt således: For stemte 57, imod stemte 31, mens 4 stemte blankt.

Punkt 3. Bestyrelsens beretning

Beretning var udsendt med indkaldelsen, og da der ikke var spørgsmål hertil, blev den taget til efterretning.

Punkt 4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Administrator gennemgik årsrapport for året 2023, som viste årets resultat blev et overskud på 780.870 kr. De samlede aktiver udgør 379.524.413 kr. og egenkapitalen ultimo udgør 356.332.818 kr.

En andelshaver spurgte ind til de høje advokatomkostninger. Hertil oplyste bestyrelsen, at der i det forgange år, har været flere sager hvor advokatbistand var nødvendigt.

Årsrapporten blev herefter godkendt med overvejende flertal af generalforsamlingen.

Forslag til andelskrone blev gennemgået og generalforsamlingen godkendte andelskroneværdien til 1.524,17 kr.

Punkt 5. Forslag

Punkt 5.B – Bestyrelsen stiller forslag om renovering af bagtrapper inkl. udskiftning af døre til andelene samt opgradering af brandsikkerheden med beløbsramme på op til kr. 23 millioner. Se vedlagte bilag 5 A, 1-4. Lukas Rubin fra SBS Rådgivning deltager ved dette forslag.

Bestyrelsen motiverede forslaget, mens SBS-rådgivning oplyste yderligere om projektet arbejds- gang. Efter en kort dialog blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 55 for, 32 imod og 5 blank.

Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

Punkt 5.C - Bestyrelsen bemyndiges til at oprette en kassekredit for foreningen på maksimalt kr. 500.000, hvis behovet opstår. Pt. er der følgende udgifter forbundet med kassekredit 5,5 % i variabel rente, 1 % i trækningsprovision, samt et oprettelsesgebyr på maksimalt kr. 10.000. Bemyndigelsen er gældende frem til næstkommende ordinære generalforsamling.

Forslaget blev vedtaget med overvejende majoritet.

Punkt 5.D – Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil; herunder lån med 30 års afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb. Undtaget fra bemyndigelsen er dog optagelse af ciborlån, eurolån samt indgåelse af aftaler om renteswap eller rentetrapper. Bemyndigelsen er gyldig frem til næste ordinære generalforsamling og indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende, hvorfor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

Forslaget blev vedtaget med overvejende majoritet

Punkt 5.E - Forslag om tilladelse til at parkere scooter/stor knallert i fællesgården.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Forslaget faldt med overvejende majoritet.

Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

Punkt 5.F - Forslag om tilladelse til at udleje sin lejlighed på AirBnB i afgrænset tidsperiode og med andre fastsatte betingelser.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Forslaget faldt med overvejende majoritet.

Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

Punkt 5.G - Forslag om ændring af §2 i foreningens vedtægter.

Dirigenten afviste forslaget, da det ikke kan tilføjes orientering ved nabohearinger i vedtægten.

Det bemærkes dog fra bestyrelsens side, at de i forvejen udsender nyhedsbreve med diverse informationer.

Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

Punkt 6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel fastsættelse af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2024, som indebar en stigning i boligafgiften på 8,41 % med virkning fra 01.06.2024 med tilbagevirkende kraft til 01.01.2024.

En andelshaver gjorde indsigelse mod boligafgiftsstigningen, da de ikke mener at man følger årsgennemsnittet fra Danmarks Statistik, som det blev vedtaget af generalforsamlingen i 2013.

Bestyrelsen vil i samarbejde med administrator gennemgå beregninger for boligafgiftsstigningen, og sende eventuelt revideret budget ud med nærværende referat.

Budgettet for året 2024 blev herefter enstemmigt vedtaget, med forbehold for genberegning af indekset.

Punkt 7. Valg til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer var Lise-Lotte Olsen (erhverv), Tim Larsen, Mikael Bredsdorff og Rene Hansen på valg. Der var flere der stillede op til bestyrelsen og ved skriftlig afstemning blev nedenstående valgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesmedlem Christina Holbøll	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Andreas Christensen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Asger Midjord Rasmussen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem erhverv, Lise-Lotte Olsen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Tim Larsen	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Mikael Bredsdorff	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Rene Hansen	på valg 2026
Bestyrelsessuppleant Behzad Ghorbani (erhverv)	på valg 2025
Bestyrelsessuppleant Uffe Nielsen	på valg 2025

Punkt 8. Valg af administrator og revisor

Newsec Property Asset Management Denmark A/S blev genvalgt som administrator.

Bille og Buch-Andersen Revisionsaktieselskab blev genvalgt som revisor.

Punkt 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Indkommet forslag om oprettelse af udvalg til brug for sager med uenighed blandt involverede andelshavere blev afvist som forslag af dirigenten, da udvalg er frivilligt sammensat og derfor skal behandles under eventuelt.
- Ligeså var der indkommet forslag om oprettelse af et andelshaverråd, blev afvist som forslag af dirigenten, da udvalg er frivilligt sammensat og derfor skal behandles under eventuelt.

Såfremt man ønsker at deltage i et sådan råd, kan bestyrelsen kontaktes.

- Bestyrelsen mindede om, at der fortsat er mulighed for deltagelse på bestyrelsesmøder, som vanligt.
- Bestyrelsen opfordrede alle andelshavere til at fjerne opmagasinering på fællesarealer, da disse altid skal være ryddet grundet brandsikkerhed.
- Der blev stillet spørgsmål til de vinduer der ikke er blevet udskiftet, da de ventede på at blive skiftet ud til altandøre, om de bliver skiftet nu hvor altanprojektet blev nedstemt. Dette kigger bestyrelsen ind i.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 22.30 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Punkt 2, forslag A

Bestyrelsen stiller forslag om etablering af altaner i Andelsselskabet Kristinegården

Indledning

På Kristinegårdens generalforsamling i 2016 blev det besluttet at bemyndige bestyrelsen til at nedsætte et altanudvalg, der kunne udarbejde et forslag til opsættelse af altaner i Kristinegården.

Udvalget har haft skiftende sammensætning i årenes løb, ligesom projektet er stødt på forskellige forhindringer, herunder Københavns Kommunes skiftende regler. I maj 2022 afviste kommunen foreningens ansøgning.

Bestyrelsen besluttede derefter at gøre et nyt forsøg, hvor processen er tilrettelagt, så den passer bedre til kommunens sagsbehandlingspraksis.

I januar 2024 blev der afholdt beboermøde om projektet, og i februar gennemførtes en tilsagnsproces. Resultatet var ønske om 61 altaner.

På basis af dette fremlægger bestyrelsen forslag om at optage lån til projektet på op til 13,5 mio. kr. Lånet tilbagebetales af andelshavere, der får opsat altan, sammen med deres månedlige boligydelse.

Bemyndigelse:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte ansøgningen om byggetilladelse, og opnå denne, at igangsætte altanprojektet samt at indgå de nødvendige aftaler - herunder med entreprenører og rådgivere.

Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at hjemtage en byggekredit samt optage realkreditlån med 30 års løbetid til finansiering af projektet. Da man på nuværende tidspunkt ikke kender det endelige antal tilmeldte til projektet, så er det vigtigt at bemærke, at bemyndigelsen vil ændre sig efter antallet af tilmeldte. Dette gør sig også gældende for eventuelle tilvalg. Det endelige lånebeløb, som bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage lån på, vil svare til det gældende tilbud fra altanfirmaet, som indhentes efter tilmelding til projektet.

Endelig bemyndiges bestyrelsen til at iværksætte tillæg til boligafgiften for de deltagende andelshavere. Tillægget modsvarer ydelsen på det hjemtagne lån, sådan at andelshavere, der ikke deltager i projektet, ikke deltager i betalingen heraf.

Budget:

Budget for projektet herunder afledte omkostninger kan ses i Bilag 2. Heri fremgår ligeledes det budgetterede månedlige tillæg for de andelshavere, som skal have altan. Vær opmærksom på, at tillægget er beregnet ud fra de finansieringsvilkår vi har i dag og at disse kan ændre sig. De foreløbige beregninger er baseret på en 4% rente og et 30 års lån. Der tages forbehold for at renten kan ændre sig frem til projektet er slut og lånet er hjemtaget.

Det skal bemærkes, at budgettet for 61 altaner og den endelige finansieringsramme vil blive reguleret efter det ønskede antal altaner.

Ingen andelshaver vil blive pålagt en altan mod sin vilje. Hvis man ønsker en altan, vil man skulle underskrive en aftale om etablering af altaner. Denne vil blive eftersendt, hvis forslaget vedtages. Vedlagt i Bilag 3 findes udkast til erklæring om etablering af altaner.

Påvirkning af andelsværdien:

Ved opsætning af altaner, vil ejendomsværdien blive påvirket. Som udgangspunkt, er påvirkningen af andelsværdien neutral indledningsvist, da de udgifter der afholdes i forbindelse med etableringen af altaner, modsvares af den værdistigning som altanerne vil påføre ejendommen. I takt med at lånet til altanerne afdrages, vil dette give mulighed for en positiv påvirkning af andelsværdien eller en evt. hensættelse i beregningen af denne.

Vedtagelse:

Vedtagelsen af altanprojektet som helhed kræver kvalificeret flertal, hvilket vil sige, at minimum 2/3 af foreningens medlemmer møder op og 2/3 af disse stemmer for.

Hvis der ikke er tilstrækkeligt fremmøde, men 2/3 af de fremmødte stemmer for projektet, kan projektet vedtages på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor projektet kan vedtages endeligt hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for, uanset hvor mange andelshavere der måtte være repræsenteret.

Vedlagte bilag: Altanprojekt

Bilag 1 – Projektskrivelse fra Peter Jahn og Partnere, 18.3.2024

Bilag 2 – Budget for opførelse af altaner

Bilag 3 – Udkast til erklæring om etablering af altaner

Lyngby, den 22. marts 2024

Med venlig hilsen

Maria Juul

Byggesagsadministrator

Newsec

Bilag 2: Budget for opførelse af altaner

Dato 20.03.2024

Ejd.nr. 66077

Byggesagsadministrator Maria Juul

Mail: maria.juul@newsec.dk - tlf.: 4526 0179

Ejendommen A/B Kristinegården

61 altaner

Overslagsbudget inkl. moms PJP Tilbud Budget A. 18.03.2024

Enhedspris efter altantype

Altantype 1, 1. + 2. sal Standardaltan 1,3 m x 2,5 m	kr. pr. stk.	100.000
Altantype 2, 3. sal Standardaltan 1,3 m x 2,5 m	kr. pr. stk.	118.750
Altantype 3, 1. + 2. sal Standardaltan 1,3 m x 4 m	kr. pr. stk.	118.750
Altantype 4, 3. sal Standardaltan 1,3 m x 4 m	kr. pr. stk.	131.250
Altantype 5, 4. sal Mansardaltan, 1 m x 2,5 m	kr. pr. stk.	225.000
Altantype 6, 4. sal Mansardaltan 1 m x 4 m	kr. pr. stk.	237.500
Altantype 7, fransk altan 1,1 m XXxXX mm	kr. pr. stk.	68.750

Samlet kostpris for altaner	kr.	1.000.000
------------------------------------	------------	------------------

Fællesomkostninger (samlet)

Projektering	ca. kr.	343.750
Miljøundersøgelse	ca. kr.	18.750
Byggeplads	ca. kr.	1.125.000
Levering og montering af ny plan vandret hvid radiator*	kr.	610.000
Rørføring under gulv*	kr.	228.750
Uforudsete omkostninger	ca. kr.	1.050.000
Teknisk rådgivning	ca. kr.	348.750
Administration af byggesag	ca. kr.	870.000
Entrepriseforsikring	ca. kr.	25.000
Byggherreudgifter	ca. kr.	5.000
5 års gennemgang - teknisk rådgiver (afsat)	ca. kr.	10.000
Byggesagsgebyr kommunen (afsat)	ca. kr.	25.000
Renteudgifter	ca. kr.	259.595
Finansieringsomkostninger	ca. kr.	30.000

Budgetterede fællesomkostninger i alt	ca. kr.	4.949.595
--	----------------	------------------

Fællesomkostninger pr. altan ved etablering af 61 altaner	ca. kr.	81.141
--	----------------	---------------

Omkostninger i alt	ca. kr.	13.449.595
---------------------------	----------------	-------------------

<u>Samlet finansieringsbehov (oprundet)</u>	ca. kr.	<u>13.500.000</u>
--	----------------	--------------------------

*Denne udgift vil blive fordelt individuelt. Hvis nogle andelshavere ikke har behov for flytning af radiator, pålægges de ikke denne udgift.

Individuelle priser for etablering af altan kan ses på efterfølgende sider

Dato 20.03.2024
Ejd.nr. 66077

Byggesagsadministrator Maria Juul
Mail: maria.juul@newsec.dk - tlf.: 4526 0179

Eiendommen A/B Kristinegården
61 altaner

Nødvendig finansiering	13.500.000	
Ydelsesprocent	6,47%	
Årlig ydelse i kr.	873.647	DB uge 12, 2024

[illegible]

This document has signatur Agreement-ID: f6df6cwhqrW251823275

AB Kristinegården

BUDGET FOR ETABLERING AF 61 STK. ALTANER MV.

Budget A

03 - Altaner

Altaner etableres med følgende materialer/metoder:

Bund:

Stålbund med glat front.

Gulv:

Gulvbelægning udføres i hårdttræ, som lægges ovenpå bund.

Underbeklædning:

Underside af altan udføres med påmonteret hvid aluminiumsplade.

Rækværk:

Rækværker udføres med lodrette balustre i rundstålsprofiler uden opdeling af værnet med sceptre. Værnet udføres som et helt element uden vandret opdeling. Værnet monteres direkte på altanrammen uden afstand.

Farve:

Altanerne vil blive leveret i galvaniseret stål.

Ophængning:

Altanerne forventes ophængt med indspændt stål, der fastgøres i murværket (facaden), etageadskillelsen eller indmuret trækstang. Afslutning vil blive pudset og behandlet tilsvarende eksisterende.

Afvanding:

Altanbunde afvander udover forkant.

Døre:

Montering af altandøre, udadgående som IdealCombi Nation 3-lags energiklasse A med opsprosnings som det eksisterende vindue. Indadgående ved franske altaner.

Indvendigt:

Reparation af lysning og gulv ved udgang til altan. Overflader på lysning afsluttes klar til maler.

Franske altaner:

Rækværk udføres i opbygning tilsvarende de øvrige altaner på facaderne. Rækværket monteres direkte på altandøren eller i murfals, og dør udføres som dobbelt indadgående.

Altaner i mansard:

Taget vil i området for de nye tagaltaner blive ombygget og forstærket. Ophængning af den udhængte altan vil blive monteret i det eksisterende bjælkelag med stålprofiler. Dette betyder, at gulvet i den givende lejlighed skal optages og derefter genetableres (evt. bagvedliggende køkken eller faste skabe fjernes og reetableres af beboere uden for projekt). Der opbygges nye lodrette flunker beklædt med zink samt isoleret gulvkonstruktion. Afvanding af tagflader mv. føres til eksisterende tagrender. Øvrig opbygning af altanen udføres tilsvarende altaner på facaderne. Det forventes, at der vil komme et optrin fra eksisterende gulvniveau til den nye tagaltan. Adgang til altan via dobbelt terrassedør udadgående.

Facadealtaner (1. - 3. sal):

Altantype 1, 1.-2. sal:

Standardaltan med ophængning i murværk. Udføres jf. ovenstående beskrivelse.

Inkl. følgearbejder inde og ude.

Dybde x bredde: 1,3 m x 2,5 m

stk. 9 ca. kr. 720.000 ekskl. moms

Altantype 2, 3. sal:

Standardaltan med ophængning i etagedæk/stag. Udføres jf. ovenstående beskrivelse.

Inkl. følgearbejder inde og ude.

Dybde x bredde: 1,3 m x 2,5 m	stk.	4	ca. kr.	380.000	ekskl. moms
-------------------------------	------	---	---------	---------	-------------

Altantype 3, 1.-2. sal:

Standardaltan med ophængning i etagedæk/stag. Udføres jf. ovenstående beskrivelse.

Inkl. følgearbejder inde og ude.

Dybde x bredde: 1,3 m x 4 m	stk.	23	ca. kr.	2.185.000	ekskl. moms
-----------------------------	------	----	---------	-----------	-------------

Altantype 4, 3. sal:

Standardaltan med ophængning i etagedæk/stag. Udføres jf. ovenstående beskrivelse.

Inkl. følgearbejder inde og ude.

Dybde x bredde: 1,3 m x 4 m	stk.	11	ca. kr.	1.155.000	ekskl. moms
-----------------------------	------	----	---------	-----------	-------------

Mansardaltaner (4. sal):**Altantype 5, 4. sal:**

Mansardaltan.

Inkl. følgearbejder inde og ude.

Dybde x bredde: 1 m x 2,5 m	stk.	3	ca. kr.	540.000	ekskl. moms
-----------------------------	------	---	---------	---------	-------------

Altantype 6, 4. sal:

Mansardaltan.

Inkl. følgearbejder inde og ude.

Dybde x bredde: 1 m x 4 m	stk.	9	ca. kr.	1.710.000	ekskl. moms
---------------------------	------	---	---------	-----------	-------------

Franske altaner:**Altantype 7, fransk altan:**

Fransk altan.

Bredde: ca. 1,1 m	stk.	2	ca. kr.	100.000	ekskl. moms
-------------------	------	---	---------	---------	-------------

Afsat beløb til udførelse af nye lysninger ved franske altaner (grundet indadgående altandøre).

stk.	2	ca. kr.	10.000	ekskl. moms
------	---	---------	--------	-------------

11 - Varmeanlæg

Levering og montering af ny plan vandret hvid radiator i størrelse og ydelse som eksisterende montage på nærmeste mulig væg. Inkl. demontering og bortskaffelse af eksisterende radiator, ventil, termostat, 3 meter rørføring samt evt. vende t-stykker.

stk.	61	ca. kr.	488.000	ekskl. moms
------	----	---------	---------	-------------

Tillæg for etablering af rørføring under gulv hvor stigestrenge er placeret på hver side af kommende dørhul til altanen.

Afsat for alle altaner.	stk.	61	ca. kr.	183.000	ekskl. moms
-------------------------	------	----	---------	---------	-------------

20 - Byggeplads m.v.

Etablering af byggeplads herunder mandskabsvogn, affalds- og materialecontainere m.v.

Opstilling, leje og nedtagning af arbejdsplatform til udførelse af arbejder.

ca. kr.	900.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

Håndværkeromkostninger i alt	ca. kr.	8.371.000	ekskl. moms
Diverse uforudseelige udgifter (ca. 10%).	ca. kr.	840.000	ekskl. moms
Projektering fra altanleverandør.	ca. kr.	275.000	ekskl. moms
Miljøundersøgelser	ca. kr.	15.000	ekskl. moms
Teknisk rådgivning iht. tilbud af d. 9. maj 2023, her med fast pris for 61 stk. altaner.	ca. kr.	279.000	ekskl. moms
Udlæg til digital filhåndtering herunder også nødvendige tryk, foto, kopier, porto m.v.	ca. kr.	4.000	ekskl. moms
Samlede udgifter	ca. kr.	9.784.000	ekskl. moms
Moms (25%)	ca. kr.	2.446.000	
I alt	ca. kr.	12.230.000	inkl. moms

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er ekskl. udgifter til finansiering, byggesagsadministration m.v.

Den samlede byggeperiode anslås at vare 6-7 måneder.

Peter Jahn & Partnere A/S
Niels Christiansen
Den 18. marts 2024

ERKLÆRING OM ETABLERING OG BETALING FOR ALTANER ALTAN

i Andelsselskabet Kristinegården (ejd.nr. 66077)

Fristen for underskrift af nærværende erklæring er den xx.xx.xxxx. Altanerklæringen skal sendes retur til maria.juul@newsec.dk

Med min underskrift på nærværende erklæring, forpligter jeg mig til at deltage i foreningens altangruppe samt acceptere opsætning og betaling af altan i tilknytning til min andelslejlighed på nedenstående nærmere angivne vilkår.

§ 1 – formål

På generalforsamlingen den 18. april 2024, blev det besluttet, at interesserede andelshavere skulle have mulighed for at deltage i et altanprojekt.

Nærværende erklæring har til formål at bekræfte andelshavernes deltagelse i projektet og fastlægge de nærmere vilkår herfor. Der gøres særlig opmærksom på, at aftalen skaber rettigheder og pligter for den til enhver tid værende andelshaver af ovennævnte andelsbolig, og at en køber således indtræder i sælgers rettigheder/pligter i henhold til aftalen i forbindelse med en andelsoverdragelse. Sælgende andelshaver har pligt til at oplyse køber om denne erklæring.

Enslydende erklæringer afgives af de andelshavere, der ønsker en altan. Efter underskrivelsen af erklæringen udgør andelshaverne, der har underskrevet enslydende erklæringer "altangruppen".

Ved underskrift på erklæringen accepterer altandeltageren samtidig, at kontaktoplysninger må videregives til tekniske rådgivere og entreprenøren.

Andelshaverne accepterer, at de tegningsberettigede, bestående af bestyrelsen i foreningen, med bindende virkning for de øvrige andelshavere i altangruppen, kan indgå aftaler i byggesagen. Disse er således tegningsberettigede på vegne af altangruppen.

På generalforsamlingen kan der nedsættes et altanudvalg bestående af 2-3 personer, som skal have altan. Bestyrelsen kan afgive fuldmagt til altanudvalget, således altanudvalget kan indgå aftaler i relation til projektet på altangruppens vegne og ydermere godkende fakturaer i altanprojektet. Rådgiver- og entrepriser aftaler er undtaget denne bemyndigelse, da disse aftaler indgås af de tegningsberettigede for foreningen.

§ 2 – arbejdets udførelse

Etableringen af altanen udføres af andelsboligforeningen som bygherre og for foreningens regning og risiko, idet aftaler med teknikere, entreprenører m.v. ligeledes indgås af andelsboligforeningen.

Ønsker andelshaveren en ny radiator i forbindelse med altanprojektet, vil radiatoren skulle bekostes af andelshaver selv.

Det betyder at udgiften til radiatoren medtages i det samlede byggeregnskab, men opkræves særskilt på andelshaver, som et engangsbeløb sammen med boligafgiften.

Beslutninger om den nærmere fastlæggelse af projektet samt dets udførelse træffes af andelsboligforeningen ved dennes bestyrelse eller af altanudvalget, hvis der er afgivet fuldmagt.

Arbejdet udføres i overensstemmelse med vedlagte projektbeskrivelse fra Peter Jahn og Partner, **bilag 1**.

Arbejdet udføres under iagttagelse af alle krav fra offentlige myndigheder.

Altandeltageren er forpligtet til at tåle eventuelle mindre ændringer i projektet, som den tegningsberettigede bestyrelse eller altanudvalget finder nødvendige, eller som kræves af offentlige myndigheder, herunder også ændring af størrelsen på altanen.

§ 3 – byggeregnskab

Når byggeriet er afsluttet, udfærdiges endeligt byggeregnskab, der lægges til grund for finansieringen og det fremtidig tillæg til boligafgiften.

§ 4 – finansiering/tillæg til boligafgiften

Undertegnede andelshaver erklærer sig bekendt med og enig i den på generalforsamlingen den 18. april 2024 truffene beslutning og fremlagte materiale.

Til finansiering af projektet, optager andelsboligforeningen et almindeligt langfristet realkreditlån (med afdrag).

Der henvises til generalforsamlingsreferat og budget vedtaget på generalforsamlingen **bilag 2**, hvoraf det fremgår, hvor stor en andel af udgifterne til opsætning af altan, det er estimeret, at andelshaver skal betale. Det bemærkes i den forbindelse, at budgettet blandt andet er baseret på etablering af 61 altaner og at en større eller mindre tilslutning til projektet kan medføre en henholdsvis mindre eller større pris for altanerne, hvilket kan påvirke størrelsen på tillægget til boligafgiften.

På grundlag af ovennævnte foreløbige tal vil andelshaver blive opkrævet beløbet som et tillæg til den almindelige boligafgift jf. **bilag 2**.

Parterne er opmærksomme på, at beløbet reguleres i overensstemmelse med det endelige byggeregnskab og at renten kan ændre sig inden den endelige lånefinansiering, hvilket kan betyde et ændret tillæg.

Særforbedringstillægget svarer til den forholdsmæssige ydelse af ovennævnte lån og betales første gang sammen med den boligafgift, der forfalder første gang efter lånets hjemtagelse. Opkrævning af det månedlige beløb vil fortsætte uændret også efter lånets udløb og vil efter lånets udløb indgå i driften til senere vedligehold eller udskiftning af altanen.

Det månedlige særforbedringstillæg kan kun ændres på en generalforsamling.

§ 5 – ejerskab/vedligeholdelse

Altanen tilhører andelsboligforeningen, der har den "udvendige" vedligeholdelsespligt samt pligten til i nødvendigt omfang at udskifte altanen. Forbedringen går til foreningen og derfor ikke til den enkelte andelshaver.

Andelshaveren har den "indvendige" vedligeholdelsespligt, f.eks. vedligeholdelse af træværk på gelænder og gulv mv.

§ 6 – betingelser/forudsætninger

Altanprojektet må ikke igangsættes hvis kostprisen per altan overstiger prisen oplyst i budgettet, jf. **bilag 2** med mere end 15 %. Dog henledes opmærksomheden på, at renten kan svinge indtil lånehjemtagelse, og at dette i givet fald vil indebære en stigning i den enkelte andelshavers månedlige tillæg, som ligger ud over de 15 %.

Jf. i øvrigt §4, stk. 3.

Når entrepriseaftale er indgået med entreprenøren, har entreprenøren ret til at indeksere sin entreprise-sum, hvis projektet ikke er udført inden for 12 måneder fra tilbudsdatoen, ligesom f.eks. reguleringer på baggrund af prisstigninger på materiale samt yderligere krav fra kommunen kan gøre sig gældende. Vær opmærksom på at stigninger i denne henseende ikke indgår i de omtalte 15%.

Skulle projektet i sin helhed ikke opnå nødvendig byggetilladelse eller af anden årsag nødvendigvis må stoppes, vil allerede afholdte udgifter i projektet – herunder til projektering og administration - skulle betales af altangruppen.

§ 7 – mangler/adgang

Andelshaver erklærer at være bekendt med, at evt. fejl og mangler skal anmeldes skriftligt til andelsboligforeningens bestyrelse eller altanudvalget inden afleveringen af byggesagen.

Herudover har andelshaver pligt til at følge de anvisninger udstedt i foreningen, samt give den adgang til boligen, som det kræves til projektets gennemførelse, idet andelshaver ellers kan blive gjort erstatningsansvarlig for de ekstra omkostninger, som måtte følge af manglende overholdelse heraf.

Det påhviler andelshaver at indgå aftale om flytning af radiator og eller opsætning af ny radiator med den entreprenør som foreningen/altanudvalget indgår aftale med. Der vil på dette arbejde ikke være mulighed for valg af anden entreprenør, da arbejdet bl.a. omfatter en tømning og efterfølgende påfyldning af centralvarmeanlægget.

§ 8 – misligholdelse

Særforbedringstillægget opkræves sammen med boligafgiften, og ligestilles med betaling af indskud og boligafgift ifølge foreningens vedtægter. Beløbet er således en pengepligtig ydelse, hvorfor manglende betaling kan medføre eksklusion af andelsboligforeningen.

§ 9 – bilag

Nærværende aftale omfatter følgende bilag:

Bilag 1 – Projektbeskrivelse fra Peter Jahn og Partner

Bilag 2 – Budget altaner

Bilag 3 – Referat fra generalforsamlingen den 18. april 2024

Sted og dato

Underskrift (ejer 1)

Navn(e)

Blok bogstaver

Lejligheden adresse

Underskrift (ejer 2)

Postnr. og by

Blok bogstaver

Post adresse

Postnr. og by

E-mail

Telefon/mobil



Bestyrelsens beretning i AB Kristinegården 2023/2024

Kære alle andelshavere,

Hermed følger årets beretning fra bestyrelsen.

Byfornyelsessagen og stadesforretningen

Som et tilbagevendende punkt i bestyrelsens beretning skal vi her kort give en status på Voldgiftssagen. Bestyrelsen er fortsat underlagt tavshedspligt, men vi kan oplyse, at vi nu er så langt, at skønstemaerne* er på plads. Det betyder, at der i maj er afsat 4 dage til skønsmændens gennemgang af vores ejendom.

Udbedring af Loft og spidsloft

Vi har talt om det længe og vi har skrevet endnu mere om vores loft og spidsloft! I februar 2023 fik vi foretaget en hasteregistrering** af hele loftet. I disse dage er vores rådgiver Peter Jahn og Partner ved at lægge sidste hånd på udbudsmaterialet og vi håber, at vi meget snart kan have en afgørelse på, hvem der skal udføre genopretningen af de arbejder, som blev udført under byfornyelsesprojektet i 2016/2017.

Oversigt over køb/salg i foreningen

Som noget nyt i årets beretning, så vil vi gerne oplyse, hvor mange køb og salg, der har fundet sted fra april 2023 til marts 2024.

Der har været 9 salg i alt:

8 boligandele hvoraf 2 er internt byttet og 1 erhvervsandel.

Brand- og bagtrappeprojekt

På generalforsamlingen i 2017 blev der første gang stillet forslag om udskiftning af vores døre på for- og bagtrapper.

I løbet af det seneste år har et udvalg i bestyrelsen sammen med vores rådgiver SBS arbejdet på et projekt, der omhandler udskiftning af døre og istandsættelse af bagtrapperne.



Efter rådgivning fra professionelle viste det sig hurtig at projektet naturligvis også skulle omfatte forbedring af brandsikkerheden i foreningen.

Den 6. februar i år afholdt udvalget og SBS et beboermøde, hvor vi præsenterede projektet.

På årets generalforsamling vil der blive stillet forslag om at gennemføre et projekt, der både istandsætter vores bagtrapper og samtidig opgraderer brandsikkerheden i vores ejendom.

Altanprojekt

Det længe ventede altanprojekt ser ud til endelig at kunne blive en realitet. Det har været en meget lang proces med både skiftende medlemmer af altangruppen og en afvisning af altanprojektet fra Københavns Kommune i 2022. Alt det er nu historie!

I 2023/2024 har bestyrelsen i samarbejde med Peter Jahn & Partner som teknisk rådgiver og Newsec som byggeadministrator udarbejdet et nyt projekt, som skal godkendes hos Københavns Kommune.

I januar i år afholdt vi et beboermøde vedrørende altanprojektet, hvor vi efterfølgende har modtaget positive tilbagemeldinger fra 61 andelshavere, der ønsker en altan.

På generalforsamlingen i år fremlægger bestyrelsen et forslag om at optage et lån til projektet. Lånet vil blive tilbagebetalt af de andelshavere, der vælger at få opsat en altan, sammen med deres månedlige boligydelse.

Salg af erhverv

I 2023 havde foreningen for første gang siden 2006 et salg af en erhvervsandel. Bestyrelsen stod derfor over for en række spørgsmål vedrørende vores beføjelser i forbindelse med et salg af et erhverv.

Da der opstod tvivl om, hvorvidt foreningen var underlagt en konkurrenceklausul i forhold til de eksisterende erhvervsdrivende i foreningen, indhentede bestyrelsen juridisk rådgivning.

Om end det var svært for den tidligere ejer at sælge erhvervet, så blev bestyrelsen kontaktet vedr. 3 købere.

Den første køber afviste bestyrelsen, da der var tale om et erhverv, som ikke levede op til vores husorden vedr. bl.a. støj.



En anden køber tilbød sig, men træk sig kort efter igen.

I dag er erhvervet solgt til vores nye Apotek, som vi glæder os til åbner her i april og som vil sikre liv og kunder til forretningerne på Lyngbyvej.

Teknisk rådgivning og advokatbistand

Bestyrelsen gør ofte brug af professionel bistand i forskellige sager. Dette gælder både teknisk rådgivning og advokatbistand. Professionel Rådgivning bidrager til en mere effektiv og ansvarlig forvaltning af vores forening og ejendommen. Bestyrelsen ønsker juridiske og tekniske spørgsmål bliver behandlet af fagfolk, så bestyrelsen på den baggrund kan træffe informerede beslutninger og håndtere komplekse situationer på en korrekt måde.

Det er ikke altid bestyrelsen, der tager initiativet til at søge denne bistand. Situationer kan opstå, hvor en andelshaver anlægger sag eller varsler retsligt efterspil, hvilket kræver, at bestyrelsen er klædt på til at håndtere sådanne udfordringer.

Solceller

Vi har indgået en aftale om køb af overskydende strøm fra vores solcelleanlæg, som er placeret på taget mellem Lyngbyvej 42 - 44.

Solcelleanlægget producerer strøm til lys og andet strømdrevet på foreningens fællesarealer.

Den overskydende produktion af strøm sælger foreningen videre. Vi har lavet en aftale med NRGi Elhandel A/S.

Solcelleanlægget og mængden af strømproduktion er i sagens natur afhængig af soltimerne. Som eksempel har anlægget i en periode på 10 dage fra den 22.01.2024 til den 31.01.2024 leveret overskudsproduktion på 187,460 kWh, hvilket svarer til 62,10 kr.

Måger og duer i gården

Belært af sidste års måge- og duebesøg i vores gård, vil vi i år få etableret værn mod måge- og duereder på taget. Det betyder, at vi vil få installeret pigge bag skorstene og ventilationer, hvor vi tidligere har oplevet måge- og duereder.

Vi opfordrer samtidig til, at man ikke fodrer eller efterlader madrester i gården. Husk også at lukke låget på skraldespandene med mad- og restaffald.



Hvis I bemærker en fugl, der begynder at bygge rede, bedes I give besked til kontakt@kristinegaarden.dk med det samme.

Målerudskiftning og forbrugsregnskab (Rene)

Brunatas udskiftning af forbrugsmålere er nu endelig afsluttet. Som tidligere beskrevet har Brunata haft betydelige udfordringer i de seneste år med at montere, kalibrere og justere forbrugsmålerne i vores ejendom.

Dette er også årsagen til, at foreningen først modtog afregning for forbrug for året 2022 i marts 2024 og for året 2023 i april 2024. Vi har afholdt adskillige møder med Brunatas montører, teknikere og endda deres administrerende direktør. Brunata har nu tilknyttet en ansvarlig person til vores ejendom, hvilket har lettet arbejdsgangen betydeligt.

Det er ingen hemmelighed, at vi alle - både beboere og bestyrelse - har brugt urimeligt meget tid på denne sag, hvilket Brunata dybt beklager. Vi har udtrykt vores store utilfredshed med Brunata gennem hele perioden, hvilket har resulteret i, at Brunata ikke har faktureret for at udarbejde vores forbrugsregnskaber (både vand og varme) i 2020-2021 og kun har faktureret for varmeregnskabet (og ikke vandregnskabet) for 2022 og 2023. Dette har medført en besparelse på foreningens drift på cirka 150.000 kr.

Målerne har en forventet levetid på 10 år og skal derefter udskiftes. Når denne udskiftning finder sted, har vi forhandlet en samlet rabat på 33% (cirka 100.000 kr.) hos Brunata.

Derudover har vi opnået 10 års garanti på alle målere, som træder i kraft i 2024, så de målere, der nu har været installeret i 4 år, er omfattet af garantien.

Alle andelshavere har mulighed for at tilslutte sig Brunata Online. Hvis man vælger det, modtager man hver måned en e-mail med information om ens forbrug. Dette skulle gerne give et bedre overblik og fokus på at sænke energiomkostningerne.

"Jeg bygger om" – nye regler

Vi har tidligere i Nyt fra Kristinegården skrevet om nye regler, når du skal bygge om. Det er meget vigtigt, at du som andelshaver melder ind, når du bygger om.

Foreningen skal melde alle ombygninger, hvor foreningens bygningsdele er involveret. Det vil sige, at skal du have nyt køkken eller lave om i dit badeværelse eller lign., så skal du skrive en mail til kontakt@kristinegaarden.dk.



På foreningens hjemmeside finder du en guide, som fortæller mere om, hvad du skal gøre, når du bygger om:

<https://kristinegaarden.dk/files/Dokumenter/Diverse/Jeg%20vil%20bygge%20om.pdf>

Arrangementer i årets løb

I 2023 blev der afholdt både en sommerfest og julearrangement for alle i foreningen. Begge arrangementer var en stor succes. Bestyrelsen vil gentage arrangementerne så længe, der er andelshavere, som vil stå for det praktiske og skabe glæde og gavn for alle andelshavere.

I den forbindelse vil vi allerede nu gerne gøre opmærksom på, at vi i år fejrer Kristinegårdens 100-års fødselsdag, når vores bygning runder et skarpt hjørne.

Fødselsdagen vil løbe af stablen:

24. august 2024.

Nærmere information følger, når vi nærmer os dagen.

Det evindelige pap og affaldssortering...!

Her i vores foreningen er vi virkelig gode til at sortere affald. Det skal I have en stor tak for.

Men, men, men - **I SKAL SELV SLÅ JERES PAP SAMMEN!**

- Papkasser skal tømmes/sorteres for papir, flamingo og andet indhold
- Papkassen skal herefter slås **HELT** sammen og være **FLAD**
- Først herefter må den kommes i papacontaineren

Anders vil få meget mere tid til andre opgaver, hvis han ikke hver dag skal bruge tid på at slå pap sammen.

Kristinegården har brug for din hjælp!

Bestyrelsen opfordrer alle andelshavere til at melde sig, hvis man har en god ide eller noget, der kan være til gavn for fællesskabet. Vi forestiller os, at I andelshavere har mange gode ideer eller projekter, som kan være til gavn for vores fællesskab. Tal med din nabo og andre på din vej. Når I har en god ide, så kontakt bestyrelsen og lad os sammen få ideen ført ud i livet i foreningen til glæde for alle.



Bestyrelsen ser frem til at tage fat på et nyt år til foreningens bedste.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen i AB Kristinegården

Christina Holbøll
Formand

Andreas M. Christiansen
Næstformand

Asger Midjord Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

Lise-Lotte Olsen
Bestyrelsesmedlem (Erhverv)

Mikael Bredsdorff
Bestyrelsesmedlem

Rene Hansen
Bestyrelsesmedlem

Tim Larsen
Bestyrelsesmedlem

Uffe Nielsen
Suppleant

Behzad Ghorbani
Suppleant (Erhverv)

Anders Jacobsen
Vicevært

Anja Zernichov
Sekretær for bestyrelsen

Kristinegårdens mail: kontakt@kristinegaarden.dk

*Syn og skøn er et bevis, som kan bruges i en retssag. Syn og skøn udføres af en fagperson, en skønsmænd, der undersøger nogle spørgsmål og besvarer dem i en syn- og skønserklæring. De spørgsmål som skal besvares kaldes skønstemaer.

**En hasteregistrering betyder: En hasteregistrering i en Voldgiftssag refererer til en tidligere registrering af beviser om en påstået mangel eller forkert udført arbejde. Formålet med en hasteregistrering er at sikre bevarelse af beviser og information, for efter udbedring har fundet sted, vil beviset være forsvundet.

DATO: 12. APRIL 2024
J.NR.: 106784
DIR. TLF.: +45 2639 8478
MAIL: RM@MOWE.DK

NOTAT VEDRØRENDE BYFORNYELSEN

Sagen har nu tre spor: Skønssagen, voldgiftssagen og byretssagen.

Byretssagen blev iværksat i efteråret 2023, og udspringer af skønssagen. I første omgang skal byretten tage stilling til, om de kan behandle sagen. Vi afventer i øjeblikket en afgørelse vedrørende dette.

Skønssagens forventes afsluttet i 2024/25. Sagens parter har opnået enighed om formuleringen af de supplerende skønstemaer, og der er nu berammet besigtigelser i løbet af foråret/sommeren 2024.

I løbet af vinteren 2023 blev skønssagen udvidet med en hasteregistrering af utæthederne på spidsloftet. Vi har modtaget en skønserklæring vedrørende disse, og der igangsættes reparationsarbejder i foråret/sommeren 2024 for så vidt angår de forhold, der er registreret i skønserklæringen.

Når skønssagen er afsluttet, skal skriftvekslingen i voldgiftssagen genoptages. Der er endnu ikke fastsat frister for indlevering af processkrifter ligesom der heller ikke er berammet en hovedforhandling. Det er derfor ikke på nuværende tidspunkt muligt at estimere, hvornår voldgiftssagen forventes afsluttet.

København, den 12. april 2024

MOLT WENGEL
NIELS HELDGAARD
Advokat

MOLT WENGEL
V/ RIKKE MØLLER
Advokatfuldmægtig

Bestyrelsens forslag til renovering af bagtrapper inkl. udskiftning af døre til andelene samt opgradering af brandsikkerheden

Forslag

- at **bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre** nedenfor beskrevne projekt og
- at **finansieringen** sker gennem den af generalforsamlingen, valgte form: variabel eller fast forrentet lån med den beskrevne tilhørende stigning i andelslejen.

Projektbeskrivelse

Renovering af bagtrapper inkl. udskiftning af alle døre på bag- og hovedtrapper

Det er tiden at renovere bagtrapperne og vi ønsker i samme ombæring at gøre det med fokus på bygningens brandsikkerhed, hvilket forekommer helt naturligt. Se i øvrigt bilagt inspiration fra vores forsikringsselskab TRYG vedr. forebyggelse af brand i etageejendomme.

Det konkrete projekt skal højne standen på alle bagtrapper med en totalstandsættelse af alle overflader (vægge, lofter, underside vanger, trin på ét trappeløb, alt træværk m.v.) samle kabler og ledningsføringer, etablere ny trappebelysning og opsætte brandalarmer. Herudover udskiftes alle bagtrappedøre til nye døre, der overholder krav til lyd og brand, inkl. påsætning af dørpumper på døre til kælder og loft.

I forbindelse med trappestandsættelsen foretages brandlukninger på alle de blændede døre, hvor der er en reces (forskel i niveau til bagtrappevæggenes niveau) og således plads til en forsatsvæg. Arbejderne udføres under forudsætning af, at arbejderne kan udføres fra bagtrappesiden, uden at skulle ind i boligen.

I forbindelse med projektet udskiftes alle døre på bag- og fortrapper til nye døre, der overholder krav til lyd og brand.

Endelig opdateres både adgangskontrolsystemet og nøglesystemet.

Lidt mere konkret info

Istandsættelse af bagtrapper:

- Pudsreparationer af vægge og maling af vægge, lofter og underside trappeløb.
- Vægge males med "ding dong maling".
- Snedkergennemgang af træværk og malerstandsættelse.
- Etablering af værn foran trappevinduer.
- Slibning og lakering af trappetrin på ét trappeløb inkl. én repos.
- Samling /omlægning af kabler på bagtrappen.
- Levering og montering af nye bagtrappedøre, der opfylder krav til lyd og brand.
- Etablering af ny belysning og montering af brandalarmer.
- Isolering af brugsvandsrør på bagtrappen.
- Brandlukninger på blændede døre, hvor der er reces.
- Lukning af monierglas mod badeværelser.

Hovedtrapper:

- Levering og montering af nye hovedtrappedøre

Adgangskontrol:

- (systemet med låsebrikker) udskiftes/opdateres. Der leveres 4 nye brikker til hver enkelt andel.

Bestyrelsens forslag til renovering af bagtrapper inkl. udskiftning af døre til andelene samt opgradering af brandsikkerheden

Nyt låsesystem:

I forbindelse med projektet etableres et nyt fælles låsesystem til ejendommen, samt nyt til hver andel, som får 4 identiske sæt med 2 nøgler i hvert sæt, hvor nøglerne kan anvendes til følgende låse:

Den ene nøgle (**fællesnøglen**) til:

- Opgangsdøre, til hoved- og bagtrapper
- Loft- og kælderdøre, bagtrapper
- Låsesystem til erhverv og opgangsdøre til hoved- og bagtrappe
- Gennemgangsdøre, Barnevognsrum, Storskraldrum mv.

Og den anden nøgle (**andelens nøgle**) til:

- Lejlighedsdøre, til hoved- og bagtrappe
- Postkassen og
- Hængelås (inkl. 4 hængelåse) til egen brug, pulterrum mv.

Vedtages forslaget på GF2024 igangsættes rådgiver umiddelbart i forlængelse heraf og projektets **tidsplan** ser ud som følger:

Aktivitet	Uge	År
Beboermøde	6	2024
GF2024	16	
Indgåelse af rådgiveraftale	18	
Hovedprojekt - udbudsmateriale	18-31	
Udbudsperiode, inkl. evaluering og indgåelse af kontrakt	32-37	
Leverance, døre	38-42	2024-2025
Byggeperiode – ugentlige byggemøder	42-32	
Aflevering (august 2025)	33	2025

Projektets tekniske rådgiver, sbs rådgivning, deltog på orienteringsmødet den 6. februar og vil deltage i GF2024 for besvarelse af spørgsmål.

Budgettet

Budgettet på en del af projektet er vedlagt, ca. 20,6 mio. kr. Hertil kommer ca. 1,0 mio. kr. til adgangskontrol og lidt til byggeadministration, nøgler og omstillinger udover de nye døre, hvorefter der budgetteres konservativt med 23 mio. kr. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra banken på **finansiering** af projektet samt låneomkostninger og dette kan ifølge bankens forventninger pt. finansieres for en stigning i andelslejen hvert år de næste 4 år på enten 2,6% pr. år (variabel rente) eller 3,2% pr. år (fast forrentet), afhængig af hvilken model generalforsamlingen vælger. Et par regneeksempler på den konkrete årlige stigning afhængig af hvilken leje man pt. har:

Lån= 23 mio. kr.	Konsekvens ved:	
Andelsleje	F3, variabelt (2,6%)	Fast forrentet (3,2%)
2.500 kr./md.	+65 kr./md.	+80 kr./md.
5.000 kr./md.	+130 kr./md.	+160 kr./md.
7.500 kr./md.	+195 kr./md.	+240 kr./md.

Bilag

- De seks gode råd, fra TRYG
- Tidsplanen
- Budgettet

De seks gode råd til at forebygge brand i etageejendomme



Opstår der brand i din etageejendom, kan det have store konsekvenser for både beboerne og for dig, der ejer og drifter ejendommen. Her kan du finde en række gode råd til både at forebygge brand og til at forhindre, at den spredt sig, hvis uheldet alligevel er ude.

1. Hav fokus på bygningens brandsikkerhed

- Sørg for at bringe sikkerhedsniveauet op til gældende niveau, hvis der sker en større ombygning eller renovering af bygningen.
- Få tætnet huller efter gennemføring af kabler og rør med et egnet materiale, så der ikke kan spredes røg og varme den vej, hvis der skulle opstå brand.

2. Brandkam og brandkamserstatning

- Planlæg egenkontrol (gerne årlig) for at sikre ejendommen bedst muligt ved en tagbrand.
- Foretag en visuel kontrol af bygningens konstruktioner – her skal du sørge for, at de er intakte, ubrudte og ikke skadet af fugt.

3. Branddøre- og lemme

- Tjek at alle branddøre og -lemme slutter helt tæt, er intakte og uden synlige skader.
- Sørg for at låsetøj og håndtag er fastspændt i døre og fungerer korrekt.
- Test at bygningens døre med pumpe lukker helt tæt – og undgå at der ligger kiler og lignende, som kan bruges til at holde døren åben.

4. Husk røgalarmer

- Fastmonter røgalarm i trapperum og opgange for at give mere tryghed til beboere.
- Test løbende røgalarmerne og udskift batterier efter behov.

5. Flugtveje

- Sørg for at holde trapperum og opgange fri for alt andet end fx postkasser og dørmåtter.
- Brandveje skal være tydelig skiltet og friholdt for parkering, så brandbiler kan få adgang.

6. Kommuniker om brandsikkerhed

Del gerne disse råd med ejendommens beboere:

- Stil ikke sko, affald eller øvrige ting på trapper og afsatser.
- Ejendele skal opbevares i aflåst loft- eller kælderrum, og må ikke stå på fællesarealerne.
- Sørg for at holde døre låste, så uvedkommende ikke kan komme ind i ejendommen.

SAGSNR. 14736
DATO: 09.01.2024

[illegible]

AB Kristinegården

sag. nr. 14736

Groft økonomisk overslag af håndværkerudgifter

Dato: 21. december 2023 REV. 11.01.2024

Emne: Istandsættelse og brandsikring af bitrapper, udskiftning af døre til lejligheder mm



	Antal	Enhed	Enhedspris	Total
Byggeplads				
Byggeplads for arbejdets udførelse	1	stk.	795.000,00 kr.	795.000 kr.
				795.000 kr.
Køkkentrapper				
Udbedring af pudsskader medtaget en mængde pr. trappe	18	stk.	30.000,00 kr.	540.000 kr.
Udbedring af skader på indgangsreposer	18	stk.	3.500,00 kr.	63.000 kr.
Gennemgang af træværk, medtaget en mængde pr. trappe	18	stk.	15.000,00 kr.	270.000 kr.
Levering og montering af værn ved trappevinduer, bestående af 2 vandrette profilerede lægter pr. trappevindue	72	stk.	800,00 kr.	57.600 kr.
Malerbehandling af pudsede overflader, vægge lofter og løb. Der er medtaget en overfladebehandling, men IKKE opsætning af filt på vægge. Der er medtaget maling med ding/dong maling	18	stk.	87.500,00 kr.	1.575.000 kr.
Malerbehandling af træværk	18	stk.	42.000,00 kr.	756.000 kr.
Retablering af eksisterende blændinger af døre på bitrapper	15	stk.	8.800,00 kr.	132.000 kr.
Blænding af monierglas mod badeværelser	360	stk.	1.650,00 kr.	594.000 kr.
Nye døre til lejligheder inkl. karme mm. Der leveres og monteres fyldningsdøre med 3-punktslukke. Dørene skal opfylde EI 30 og et lydkrav på 35db. Der leveres og monteres nye indfatninger i profil tilnærmelsesvis som eksisterende *	128	stk.	18.200,00 kr.	2.329.600 kr.
Ny belysning på bitrapper	144	stk.	800,00 kr.	115.200 kr.
Levering og montering af brandalarmer	126	stk.	450,00 kr.	56.700 kr.
Omlægning/samling af kabler på bitrappen	18	stk.	9.500,00 kr.	171.000 kr.
Slibning og lakering af et trappeløb inkl. repose	12	stk.	17.000,00 kr.	204.000 kr.
Isolering af brugsvandsrør på bitrappen	18	stk.	7.000,00 kr.	126.000 kr.
Levering og montering af 1 stk prøvedør til bitrappe inkl. indfatninger	1	stk.	25.000,00 kr.	25.000 kr.
Miljøundersøgelse af overflader inkl. beskrivelse af afhjælpning	1	stk.	60.000,00 kr.	60.000 kr.
				7.075.100 kr.
Hovedtrapper				
Nye døre til lejligheder inkl. karme mm. Der leveres og monteres fyldningsdøre med 3-punktslukke. Dørene skal opfylde EI 30 og et lydkrav på 35db.	127	stk.	19.200,00 kr.	2.438.400 kr.
Levering og montering af 1 stk prøvedør til hovedtrappe inkl. indfatninger	1	stk.	26.000,00 kr.	26.000 kr.
Levering og montering af brandalarmer	90	stk.	450,00 kr.	40.500 kr.
				2.504.900 kr.
Lofter og kældre				
Nye døre til loft og kælder inkl. karme mm. Der leveres og monteres fyldningsdøre med 3-punktslukke, og dørpumper. Dørene skal opfylde EI 30-C Der leveres og monteres nye indfatninger i profil tilnærmelsesvis som eksisterende	36	stk.	19.800,00 kr.	712.800 kr.
Opsætning af ny belysning i gangarealer på loftet.	108	stk.	800,00 kr.	86.400 kr.
Opsætning af ny belysning i kældergange	108	stk.	800,00 kr.	86.400 kr.
				885.600 kr.
Låsesystem				
Der leveres og monteres et nye fælles låsesystem til ejendommen. Hver beboer/erhverv får én nøgle, der kan anvendes til følgende låse: - Opgangsdøre, til hoved og bitrapper - Lejlighedsdøre/erhvervsdøre til hoved- og bitrappe - Loft og kælder - Postkasse og hængelås til pulterrum - Låsesystem til erhverv og opgangsdøre til hoved og bitrapper **	168	stk.	4.400,00 kr.	739.200 kr.
				739.200 kr.

Sum af alle håndværkerudgifter, ekskl. moms	11.999.800 kr.
Nye dørtelefoner/ADK (bygherreleverance)	729.162 kr.
Sum af alle håndværkerudgifter inkl. bygherreleverance, ekskl. moms	12.728.962 kr.
Uforudseelige udgifter 15%	1.909.344 kr.
Samlede håndværkerudgifter ekskl. moms	14.638.306 kr.
Teknikerhonorar (projektering, udbud, tilbudsindhentning, byggeledelse, fagtilsyn, afleveringsforretning)	1.860.000 kr.
I alt ekskl. moms	16.498.306 kr.
Moms, 25 %	4.124.577 kr.
I alt inkl. moms	20.622.883 kr.

***Forudsætning budgettet**

* Døre udføres som fyldningsdøre, og ikke døre med fræsedede fyldninger.

Mod bitrappe udføres dørene med 4 fyldninger, og på døre til erhverv monteres sparkeplader

Mod hovedtrappe udføres 3 fyldninger.

Samtlige nye døre leveres med 3-punktslukke

** Der leveres og monteres et fælles låsesystem, hvor der udføres individuelle nøgler til hver lejlighed og erhverv. Der leveres 3 nøgler pr. lejlighed/erhverv.

- Budgettet er udarbejdet pba stikprøveregistrering i forbindelse med udarbejdelse af DV-plan
- Mængder er anslået og skal kvalificeres i forbindelse med projektering
- Budgettet er ekskl. omkostninger til administration og øvrige byggeomkostninger
- Der tages forbehold for eventuelle miljøskadelige stoffer.

Punkt 5 E og F

Hej

Jeg har to forslag, som jeg gerne vil tage med til generalforsamlingen.

1. Tilladelse til at parkere scooter/stor knallert i fællesgården.

Jeg foreslår, at det også skal være lovligt at parkere stor knallert i fællesgården. Dette skyldes, at der er for stor chance for tyveri ved at parkere den i Grønnegården.

Det er selvfølgelig vigtigt, at scooteren ikke er til gene eller fare for andre beboere i fællesgården. Af den grund skal scooteren være dækket af f.eks. et cover, så børn ikke rører ved udstødningsrøret. Scooteren skal også være bundet fast til noget stabilt, så den ikke kan vælte.

2. Tilladelse til at udleje sin lejlighed på AirBnB i afgrænset tidsperiode og med andre fastsatte betingelser

København er fortsat en attraktiv turistdestination og med god tilgængelighed til offentlig transport, kan korttidsudlejning via AirBnB være en økonomisk gevinst for mange andelshavere. Den ekstra indtægt fra korttidslejere giver mulighed for at finansiere ferier eller andre økonomiske mål, mens lejligheden ellers ville stå tom.

For at sikre, at AirbnB-udlejning ikke forstyrrer det gode naboskab eller foreningens daglige drift, foreslår jeg at inkludere følgende betingelser:

- Begrænset Lejeperiode: Andelshavere må kun leje deres lejligheder ud via AirbnB i en begrænset periode på 6 uger om året. Dette sikrer, at korttidslejning ikke bliver dominerende eller forstyrrende for det daglige liv i foreningen.
- Ansvar og Overholdelse: Andelshaveren er ansvarlig for at sikre, at korttidslejere overholder foreningens vedtægter samt husorden. Dette inkluderer opretholdelse af ro og orden samt respekt for fællesfaciliteterne og naboerne.
- Adgang til Fællesområder: Korttidslejere skal kun have adgang til fællesgården til udsmidning af affald. Dette sikrer, at fællesområder forbliver reserverede til beboernes brug og ikke bliver overbelastede af midlertidige gæster

Jeg har selv boet på Nygårdsvej, hvor jeg fik erfaring med udlejning via AirBnB. Jeg oplevede høflige gæster, der respekterede mine ejendele samt naboernes fred og ro. Det er værd at bemærke, at prisen pr. nat for AirbnB-leje er relativt høj i området, hvilket tiltrækker et mere modent publikum. Dette betyder, at de, der søger fest og støj, typisk foretrækker mere budgetvenlige muligheder tættere på byens centrum, såsom hostels og lignende.

Her er forslag, som er inspireret af en andelsforening på Vennemindevej:

Stk 3

En andelshaver må i en periode på op til 6 uger pr. år, fremleje sin andel i kortere tidsperioder. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter og omfang. Andelshaverne skal bibeholde sin folkeregisteradresse i lejligheden. Fremlejetageren/kortidslejeren (herefter nævnt fremlejetageren) skal overholde foreningens vedtægter samt husorden. Andelshaveren er ansvarlig for, at fremlejetageren overholder foreningens regler, ligesom andelshaveren hæfter for eventuelle skader på ejendommen eller lejligheden. Aftaler mellem fremlejetageren og andelshaveren er foreningen uvedkommende. Dog skal foreningens administrator informeres om fremlejeperioden samt fremlejetagerens kontaktoplysninger.

Mvh Tinus Hamborg,
Sejrøgade 3, 4.t.h



Fra:
Sendt:
Til:
Emne:

Kategorier:

Kære bestyrelse,

Hermed forslag fra Vestergårds.

Med venlig hilsen
AB Kristinegården

Anja Zernichov
Sekretær for bestyrelsen

Tlf: 60 77 56 36

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN 18.04.2024

Nedenfor fremsender jeg hermed 2 forslag til generalforsamling. I må gerne bekræfte modtagelse.

Med venlig hilsen

Jan Vestergaard
Lyngbyvej 44, 4 sal
2100 Kbh Ø

Forslag

Foreslår ændring af §2 i foreningens vedtægter med følgende tilføjelse:

Bestyrelsen skal ligeledes hvert år orientere generalforsamlingen omkring sammenlægninger ved naboheyringer, sådan at foreningens beboere til en hver tid er oplyst om disse.

§2. Medlemmer af selskabet er andelshavere. Hver andelshaver kan kun eje én andel, dog kan de medlemmer, der driver forretning i selskabets ejendom, foruden den til forretningen hørende andel eje yderligere en andel i ejendommen. Andelshavere skal have bopæl og/eller drive forretning i selskabets ejendom. Betingelsen for optagelse af medlemmer er, at de er fuldmyndige og ikke ude af rådighed over deres bo. Medlemmernes navne optages i en medlemsprotokol, og medlemmerne undertegner en erklæring om, at de underkaster sig selskabets vedtægter, af hvilke et eksemplar udleveres ethvert medlem ved indkaldelsen. Bestyrelsen kan meddele tilladelse til sammenlægning af andelslejemål til et andelslejemål betinget af, at samtlige bygningskrav opfyldes.

Bestyrelsen skal ligeledes hvert år orientere generalforsamlingen omkring sammenlægninger ved nabohøringer, sådan at foreningens beboere til en hver tid er oplyst om disse.

Begrundelse for forslaget:

Mere åbenhed omkring sammenlægning af lejligheder i forbindelse med nabohøring. §2 i foreningens vedtægter samt boligreguleringslovens §46 og §47 bliver ikke overholdt i foreningen på nuværende tidspunkt. Vi har andelshavere, som har tilkøbt nabolejligheden med henblik på sammenlægning af hele eller dele af lejligheden med deres egen, hvor de så efterfølgende ikke har gjort mere eller ikke har afsluttet deres sammenlægning. De råder fortsat over det fulde areal i begge lejligheder, hvilket gør, at de bor på langt flere m² end de har lov til iht. boligreguleringsloven. Der mangler med andre ord byggetilladelse og en godkendelse (ibrugtagningstilladelse) fra kommunen på at sammenlægningen er lovlig og et frasalg af de m², man ikke har lov til at beholde.

Hvis en andel sammenlægges med en anden, skal den ene af andelene nedlægges, hvorved der er en hoveddør og en køkkendør, der skal blændes i en af opgangene. Der bliver herved en lejlighed mindre i en af opgangene og BBR m² i opgangen, hvor dørene er blændet, skal fordeles på færre andelshavere. Det samme gør sig gældende for værdien af BBR m². De andre andelshavere i opgangen bliver derfor ikke tilgodeset for den ekstra værdi BBR m², som færre lejligheder i opgangen giver, hvis ikke reglerne følges fuldt ud.

Samme husstand skal ikke have lov til at råde over 2 stemmer til generalforsamlinger. Det er tilfældet for nuværende, hvor nogle andelshavere ikke har gennemført deres sammenlægning korrekt.

Hvis forslaget vedtages, ryddes der op i de sager, hvor andelshavere ikke har bragt deres sammenlægning i orden i forbindelse med nabohøring i forhold til vedtægter og boligreguleringsloven.

Forslag

Vi foreslår at der laves et udvalg bestående af 2-3 personer, som kan træde sammen og hjælpe andelshavere i sager, hvor bestyrelsen og de involverede andelshavere ikke kan nå til enighed. Udvalget skal alene hjælpe andelshavere, hvis de ønsker det og de skal kunne fungere som bisiddere. Dels for at give tryghed i processen for andelshaveren og dels for at spare både andelshaver og forening for unødvendige udgifter til advokater.

Begrundelse for forslag

Vi er nogle andelshavere, som er løbet ind i store problemer med vores bolig i forbindelse med byrenoveringsprojektet i 2016/17, hvor vi oplever, at bestyrelsen er meget svær at arbejde sammen med. Der opleves en manglende vilje til at ville løse problemerne til bunds. Samtidig bruges der mange penge på rådgivere og advokater. Man skal ikke føle, man er alene med sit problem i forhold til bestyrelsen. Der skal være større åbenhed og mulighed for at snakke sig tilrette. Det skal ses som en form for meditation.

66077 Andreas Moesgaard Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Andreas Moesgaard Christiansen
Bestyrelsesformand
ID: 48c1cda2-e958-472e-809e-3b11c652a63c
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 16:08:01
Underskrevet med MitID



66077 Asger Midjord Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Asger Ragnleik Midjord Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
ID: 3063de53-904f-4eab-b627-b8ea48f2da96
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 13:50:27
Underskrevet med MitID



66077 Mikael Bredsdorff

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mikael Bredsdorff
Bestyrelsesmedlem
ID: c1afbdb8-ed81-488f-87fd-a905bd09a902
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2024 kl.: 10:02:05
Underskrevet med MitID



66077 Lise-Lotte Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lise-Lotte Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 51430a63-3293-4874-b8e2-f882ae7f2c45
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 12:06:24
Underskrevet med MitID



66077 Rene Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rene Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 7ab50fb9-5aff-4d64-a4f6-1eac2cce60c9
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 11:17:08
Underskrevet med MitID



66077 Christina Holbøll

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christina Holbøll
Bestyrelsesmedlem
ID: 3b14fff7-a723-4908-9fb4-c93376be8a1a
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2024 kl.: 10:33:46
Underskrevet med MitID



66077 Uffe Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Uffe Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: a9f839d8-63cd-42b9-b3e1-2356612b95b1
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 20:17:13
Underskrevet med MitID



Kim Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Wrisberg Sang Hansen
Dirigent
ID: 11f2de33-d792-46cd-a29b-d4c7e1a78788
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 21:12:33
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.