

# Referat af ekstraordinær generalforsamling i AB Vildrose 1

## Dato:

Torsdag d. 6. juni 2024

## Tilstede:

22d	Tilstede
22c	Tilstede
22b	Tilstede
22a	Tilstede
20f	Fraværende
20e	Tilstede
20d	Tilstede
20c	Tilstede
20b	Tilstede
20a	Tilstede
18a	Tilstede
18b	Tilstede
18c	Tilstede
18d	Fuldmagt
18e	Tilstede
18f	Fuldmagt
26d	Tilstede
26c	Tilstede
26b	Tilstede
26a	Tilstede
14f	Fraværende
14e	Tilstede
14d	Tilstede
14c	Tilstede
14b	Tilstede
14a	Tilstede

24 tilstede eller fuldmagt.

## Dagsorden:

1. Valg af referent og dirigent
2. Bemyndigelse til omlægning af foreningens realkreditlån
3. Bemyndigelse til optagelse af lån til tagreparation
4. Godkendelse af udmatrikuleringsplan til Københavns Kommune

## Valg af referent

Rasmus, 22B

## Valg af dirigent

Kenny, 18B

## Bemyndigelse til omlægning af foreningens realkreditlån

Morten fortæller om punktet.

Vi har North risk som uvildig rådgiver i forhold til lån og mulighederne omkring disse.

Morten forklarer hvorfor bestyrelsen søger om denne bemyndigelse og hvilke forhold der kan komme på spil i forhold til eventuelle fremtidige muligheder for omlægninger – både op- og nedkonverteringer.

Tagrenovation og potentiel likvidering har indflydelse på disse beslutninger.

Morten giver en gennemgang af de udsendte materiale.

Der spørges til status for likvideringen. Seneste melding efter samtale med landmåler der har været i kontakt med kommunen er at det ser positivt ud. Landmåleren siger at en sådan godkendelse ikke har nogen udløbsfrist, men det skal tjekkes efter.

## Afstemning

For: 18

Imod: 0

Blank: 0

Forslaget er vedtaget.

## Bemyndigelse til optagelse af lån til tagreparation

Der blev redegjort for forholdene omkring lån under foregående punkt.

### Afstemning

For: 18

Imod: 0

Blank: 0

Forslaget er vedtaget.

## Godkendelse af udmatrikuleringsplan til Københavns Kommune

Planen præsenteres af Jan og tegningerne fra landmåleren gennemgås.

Vi bruger den samme landmåler som sidste gang vi havde en sag hos kommunen. Udmatrikuleringen er en forudsætning for en likvidering. Det var denne som projektet faldt på sidste gang.

Vi har desuden været igennem en bedømmelse hos en brandrådgiver og der er fundet en løsning som kommunen ikke skulle kunne gøre indsigelser imod.

Bestyrelsen har været igennem forskellige overvejelser i forhold til udstykningen: Vildroseånden, vildrose 2 og hvad landmåleren kan acceptere som muligt ifølge reglerne, gavlvinduer mv.

Blok 22 ønsker en kile af privatvej tilsvarende de andre blokke – tegninger rettes til inden de indsendes.

### Afstemning

For: 18

Imod: 0

Blank: 0

Forslaget er vedtaget.

# 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.”

## Morten Tandrup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: e42bcefa-42da-4a81-9cfc-304eb20cc26d

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-10 16:48:46 UTC



## Jan Boyesen Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: 373c1e3a-c795-4284-a642-88bb01e5ea96

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-06-11 05:51:33 UTC



## Jacob Halvor Maagaard Honig

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: 0223d71d-bddc-40db-88ae-674e85b487ab

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-06-14 11:57:59 UTC



## Hasse Holst

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: efdc480c-b65a-4302-bd62-4b7a4f267f8f

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-14 15:01:37 UTC



## Rasmus Henrik Espholm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: 07f393ac-7fd9-436d-829a-42b843e29cbb

IP: 80.196.xxx.xxx

2024-06-16 18:47:41 UTC



## Rasmus Henrik Espholm

### Dirigent

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: 07f393ac-7fd9-436d-829a-42b843e29cbb

IP: 80.196.xxx.xxx

2024-06-16 18:47:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: DD28Y-KXPXN-UU1X3-TO7FD-SSQA7-Y275N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

## Omlægning af lån

Foreningen har lige nu to lån:

	Restgæld	Afdragsfrit	Kurs	Løbetid	Rente	Bidragssats	Bruttoydelse	Kursværdi
Fastforrentet (nuv. lån)	34,0 mio.	29,5 år	100	29,5 år	5%	0,36%	1.826.000	34,0 mio.
Fastforrentet (nuv. lån)	20,5 mio.	27,5 år	63,3	27,5 år	1%	0,36%	278.000	13 mio.
<b>I alt</b>	<b>54,6 mio.</b>						<b>2.104.000</b>	<b>47 mio.</b>

Der er lige nu flere muligheder for at omlægge disse med forskellige fordele:

- Opkonvertere 1% lån til 4% lån. Det vil give en gældsreduktion på ca. 6,8 mio. og en ydelsesstigning på ca. 312.000.
- Konvertere 1% og 5% lån til ét samlet 4% lån. Det vil give en gældsreduktion på ca. 5,2 mio. og en ydelsesstigning på ca. 48.000.
- Opkonvertere 1% lån til 4% lån og nedkonvertere 5% lånet senere når kursen på 4% forventeligt bliver bedre, så nedkonverteringen giver større ydelsesfald og mindre gældsstigning.

Hvilke omlægningsmuligheder der giver bedst mening, afhænger meget af, om foreningen likvideres og omlægges til ejer eller fortsætter som andelsforening. Hvis vi likviderer, er det fordelagtigt at vælge en løsning med mest mulig gældsreduktion, selv om det resulterer i stor ydelsesstigning, da vi kun skal håndtere denne i en kort periode. Hvis vi fortsætter som andelsforening, skal vi ikke nødvendigvis længere ned i gæld, men mere tænke i langsigtet ydelsesfald.

### Lån til tage

I forbindelse med tagreparation er estimeret pt. at vi inden entreprisens afslutning skal låne ca. 6 mio. til dette formål. Ydelsen på det skal vi også have råd til, så det skal tænkes ind i eventuelle ydelsesstigninger ved omlægning af lån.

Bestyrelsen anmoder om mandat til, i samråd med foreningens uvildige økonomiske rådgiver samt foreningens bankrådgiver, at:

1. Opkonvertere foreningens 1% lån, såfremt det giver en betydelig gældsreduktion og en ydelsesstigning, der kan absorberes af foreningens renoveringsbudget og således ikke alene nødvendiggør stigning i boligydelse.
2. Nedkonvertere foreningens 5% lån, såfremt det giver et betydelig ydelsesfald, og ikke giver en væsentlig gældsstigning.
3. Optage det nødvendige lån til tagreparation, når dette er nødvendigt og/eller vurderes mest fordelagtigt ift. aktuelle renter og kurser og evt. i forbindelse med omlægning af lån. Det tilstræbes at optage et lån, der giver så lille en ydelsesstigning som muligt og som - inkl. evt. omlægning af lån - enten ikke nødvendiggør stigning i boligydelse eller at stigningen max. vil udgøre 1.000 kr./mdr. pr. andelshaver.