

24-08-2025

23-08-2025 blev der holdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

På grund af den store tilmelding, blev generalforsamlingen flyttet til Restaurant Søstjernen.

Formanden bød velkommen og informerede om at bestyrelsen ifølge vedtægterne havde valgt Eric Prescott til dirigent.

Eric konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og gav ordet til formanden Palle Skovmand.

Palle orienterede om situationen omkring vores tag og problemerne med Groeningen:

Tak for det store fremmøde og dette er baggrunden for at generalforsamlingen er flyttet til Søstjernen. Alle er velkomne til at tage en kop kaffe og en croissant /T birkes.

Planen for i dag var, da vi udsendte indkaldelsen for ca. 14 dage siden, at vi skulle beslutte/ stemme om en frivillig løsning med Groeningen, hvor der var en ny investor/ finansiering til primært batteriet og som krævede 1 mio. fra Rågeleje Klit på en depotkonto. Det har imidlertid vist sig, at det ikke er lykkedes at finde finansieringen – primært fordi ejerne på Rågeleje Klit ikke hæfter for ejerforeningens forpligtelser. Det bliver derfor et noget andet forløb end planlagt af generalforsamlingen i dag.

Bestyrelsen vil i stedet bruge generalforsamlingen til at give en historisk oversigt over, hvordan vi er endt i denne ulykkelige situation, samt forklare de mulige løsninger/alternativer bestyrelsen ser, der kan arbejdes videre med.

Bestyrelsen (og især Christian og undertegnede) har brugt et meget betydeligt antal timer i juni – august over sommerferien, på at få en frivillig aftale med Groeningen, inclusive afsøgning af alternativ investor, og så sent som i denne uge har der været undersøgt muligheder herfor.

Hvorfor har bestyrelsen haft fokus på et frivillig forlig med Groeningen (til trods for at Groeningen har misligholdt aftalen og givet forkerte oplysninger og er uhæderlige)?
Baggrunden er, at dette er den klart mest favorable løsning for Rågeleje Klit, og betyder at vi efter 4 år er ejer af et batteri og et solcelletag + ladestandere, som vil give en årlig ekstra indtægt på niveau 1 mio. kr til driften i Rågeleje Klit. Fredag d. 22 august kl. 17:55 5 min. før vores frist kom dette forlig i hus dog uden ekstern investor.

En løsning uden batteri giver en besparelse på 150 t.kr. årligt – som er opnået i dag – da solcelletaget fungerer, men løsningen giver ikke yderligere indtægter fremover og formentlig ingen ladestandere.

Konklusionen er derfor meget klar – bestyrelsen mener at Rågeleje Klit bør have en batteri-løsning. Bestyrelsen har i øvrigt fra flere ejere fået forslag/ anbefaling om at så må ejerforeningen selv finansiere hele batteri-løsningen.

Jeg vil meget henstille til at generalforsamlingen afvikles i en god tone.

Det er en meget vanskelig case at forstå udviklingen i projektet og hvordan det kan gå så galt på 3 måneder siden seneste generalforsamling 7/5 2025. Jeg vil i dag forsøge at forklare dette nærmere.

Alle er meget velkomne til at stille spørgsmål efter mit indlæg.

Baggrunden for, at det er en væsentlig anden situation end på generalforsamlingen 7/5, er at der ikke er en investor og 100 % ekstern finansiering, som forudsat 7/5 og bekræftet af Groeningen. Derfor skal Rågeleje Klit selv bidrage til finansieringen.

Herudover er der ikke midler til at betale Radius på 1 mio. og Groeningen har givet forkerte oplysninger herom på generalforsamlingen 7/5.

Indledningsvis vil jeg også gerne fastslå, at Rågeleje Klit ikke ejer taget, men mangler at betale Groeningen 2 mio. (deres udlæg), før det er vores tag. Ja, og de penge har vi selvfølgelig ikke. Altså er taget pt. ikke vores.

Er budgettet for projektet ikke væsentlig overskredet? Nej ifølge kontrakten skulle investor finansiere 5 mio. (ex moms). Dette svarer til batteri 3 mio., Radius 1mio. og udlæg Groeningen 2,0 mio. i alt 6 mio. og 5 mio. ex moms.

Er Groeningen ikke et økonomisk svagt selskab? – jo, og det har hele tiden været klart for bestyrelsen, at dette var tilfældet, men Groeningen er bygherre og ikke investor, og alt vedrørende taget fungerer i dag. Vi har bare ikke tilsluttet taget til et batteri. Usikkerheden er på finansieringen, og ikke på andre ydelser fra Groeningen.

Et batteri er forudsætningen for at vi kan få en løsning med el-handel, og dermed tjene på vores elproduktion fra taget. Batteriet opbevarer den del af energien, der ikke direkte kan bruges, samtidig med at den produceres. For at vi kan tjene yderligere på at stille batteriet til rådighed for energinettet som stabiliseringsbuffer, er det nødvendigt at få en kraftigere tilslutning til nettet, en hævnning fra 250A til 800A, dette har været ansøgt hos Radius (det er det, der skal bruges 1 mio. til), men betalingen for denne tilslutning har trukket så længe ud, at Radius vil nedlægge projektet. Vi har fået indtil på mandag 25/8. Ellers nedlægger Radius projektet og så skal vi forfra med en ansøgning. Derved rykker vi bagud i køen.

Lidt mere omkring den historiske udvikling fra 2023 -2025

2023

- På generalforsamlingen besluttes det at vores nye tag – skal være et solcelletag og vi skal have ladestandere, samt de økonomiske rammer herfor.
- Præsentation af ET Plus (Tømmerfirmaet) på generalforsamlingen. Groeningen kommer ind i billedet efterfølgende pga. solpaneller
- Ultimo året indgås kontrakten med Groeningen/ET plus. Bestyrelsen får rådgivning omkring entreprisekontrakten. Groeningen anbefaler en løsning med en investor på 5 mio. og til 15 % i rente og der ingen faresignaler omkring at en investor ikke findes.

2024

- Tagprojektet forløber efter planen og positive tilbagemeldinger på generalforsamlingen

- Efter sommerferien og frem til medio oktober er forklaringerne omkring køb af batteri og Radius "forståelige" – men bestyrelsen bliver stadig mere og mere mistænkelige over for Groeningen.

2025

- Der indgås en aftale med Groeningen i marts omkring loft på Rågeleje Klit investering – problemet er bare, at der ikke er en investor.
- Groeningen deltager på generalforsamlingen og giver forkerte oplysninger om status på projektet og grunden til forøgelsen af prisen på tilslutning til Radius.
- Den nye bestyrelse finder, ved at presse Groningen, ud af, at der ikke er en investor, og så starte alle udfordringerne med at finde en alternativ investor i forbindelse med er forlig med Groeningen:
- Alle forhandlinger om et forlig indebar en prioritets rækkefølge for brugen af overskuddet fra el-salg/service-ydelser på brugen af batteriet.

Vi har forsøgt at få en udtalelse om de retslige konsekvenser af en ophævelse af kontrakten pga. misligholdelse samt eventuelt krav fra Groeningen. Denne har vi endnu ikke modtaget, selv om vi havde håbet at få den inden i dag. Den er dog irrelevant i forhold til det nedenfor omtalte forslag 2.

Herefter var der mulighed for spørgsmål.

Der blev spurgt en del om, hvorfor man ikke anlagde sag mod Groeningen, men bestyrelsen replicerede, at med baggrund i ovenstående, ville det ikke være fordelagtigt, idet et forlig var bedre end en voldgift, der kunne trække ud i årevis, hvor vi i mellemtiden ville miste indtægter fra el-salg.

Der var også spørgsmål om, hvorfor medlemmerne ikke var blevet informeret bedre i forløbet. Der blev svaret, at det havde været umuligt at informere ordentligt i den hektiske situation, der havde været, hvor situationen skiftede med få timers varsel hen over ugerne, dirigenten minde også om, at bestyrelsen ikke var ansat, men efter bedste evne gratis prøvede at varetage medlemmernes interesse på den bedste måde.

Der var også positive tilkendegivelser til bestyrelsen og opbakning til det arbejde bestyrelsen havde udført.

Det blev derefter besluttet at spørgsmålene kunne blive mere konkrete. Bestyrelsen fremlagde i detaljer hvad der var opnået af forlig og hvad man foreslog til beslutning.

Forliget med Groeningen blev vist på overhead som følger:

Et forlig med Groeningen forudsætter at der er etableret en acceptabel finansiering og indebærer følgende:

Der oprettes en prioritets rækkefølge for brugen af overskuddet fra el-salg/serviceydelser på brugen af batteriet:

- 1 prioritet er tilbagebetaling af hvad ejerne af Rågeleje Klit indskyder ekstraordinært (som forudbetaling af ejerbidrag).
- 2 prioritet er betaling til Groeningen af deres tilgodehavende for taget (2 mio.)

- Under afviklingen af begge prioriteter, træder Groeningen tilbage fra enhver fortjeneste, bortset fra et årligt beløb på 50.000 for service og vedligehold af systemet.
 - Hvis der indenfor en 4 årig periode er indtjening til mere end ovenstående kan Groeningen tjene op til 0,5mio. mere.
 - Efter de 4 år udløber forliget, selv hvis Groeningen ikke er blevet fuld dækket, og taget inc. alt udstyr er ejerforenings ejendom kvit og frit.
-

Bestyrelsen havde oprindelig tænkt at fremlægge 3 forslag.

1 hvor man gav Groeningen ekstra 2 måneder til at finde en ekstern investor, men dette trak bestyrelsen med begrundelsen, at det ikke gav mening, når det ikke var lykkedes dem indtil nu og et forslag 2 som kommer herunder (der var også et forslag 3, der beskrev hvad der skulle ske med en retssag/forlig, hvis ikke forslag 2 blev vedtaget).

Forslag 2

Da der ikke kan skaffes ekstern finansiering til køb af batteriet, foreslås en løsning, hvor batteriet købes for forudbetalte ejerbidrag/indskud fra ejerkredsen, idet fordelene ved batteriløsning er betydelig og det vil derfor være en fornuftig "investering" i ens feriebolig over en periode på 4 år (2026 – 2029). Fra 2030 og fremover vil vi selv eje batteriet.

Bestyrelsen foreslår at der opnås tilsagn fra ejerne til samlet indskud på 4 mio. (Batteri 3 mio. og Radius 1 mio.). Dette kræver ekstrabetaling fra alle ejeruger på 6.000 kr. for en A lejlighed og 4.800 kr. for en B og C lejlighed.

Dette svarer til at man i 2025 forudbetaler 7 kvartalers ejerbidrag og dette tilbagebetales som 1 mindre ejerbidrag i 2026 og 2 mindre ejerbidrag i årene 2027 – 2028 -2029 og så er alle ekstrabidrag tilbagebetalt.

Der føres separat regnskab og konto hermed så det kan sikres at de indskudte midler bliver ført tilbage 100 %. Hvis man har 3 uger eller mere vil der blive mulighed for en afdragsordning.

Da disse midler på 4 mio. fra ejerkredsen er 1 prioritet og skal tilbagebetales før Groeningens tilgodehavende på 2 mio. (2. prioritet), vurderer bestyrelsen, at risikoen for tab på ejerindskud er meget beskeden og i realiteten ikke eksisterende og vil sikre en sund økonomi fremover på Rågeleje Klit.

Løsningen indebærer, at vi om 4 år har et gældfrit solcelletag/ladestandere + batteri. Ulempen er, at vi stadig i 4 år skal samarbejde med Groeningen.

Der vil ikke skulle iværksættes en 5-årig spareplan og stigning i ejerbidrag 2027-2029 vil kunne undgås, dog vil der stadig indtil batteriløsningen er betalt/afviklet efter 4 år, være stærkt fokus på omkostninger og investeringer og tilpasset overskuddet fra el handel.

Hvis der stemmes **ja** – vil bestyrelsen arbejde videre med henblik på at få gennemført batteri- løsningen hurtigst muligt. Radius kan betales mandag 25/8 og så kører projektet og batteriet vil være i drift ultimo 2025.

Der opkræves 1.500 kr. for en A lejlighed og 1.200 kr. for en B og C lejlighed pr 31/8.

Der opkræves 4.500 kr. for en A lejlighed og 3.600 kr. for en B og C lejlighed pr 30/9.

Der vil blive indhentet advokatbistand til de aftaler der skal indgås med Groeningen, så vi bedst muligt sikres i forhandlingerne med Groeningen.

Hvis der stemmes **nej** – vil denne løsningsmulighed blive droppet permanent.

Der var efterfølgende en opklarende diskussion og orientering om dele, der var uklare for deltagerne.

Dirigenten informerede om, at da der var tale om et økonomisk omfattende forslag, så vurderede han, med baggrund i vores vedtægter, at der krævedes 2/3 flertal.

Dirigenten informerede også om at der var en proces risiko, da nogle ikke-fremmødte kunne være uenige, men at han under hensyn til det store antal fremmødte, vurderede at de fremmødte sikrede en bred repræsentation af ejernes interesser.

Herefter påpegede dirigent, at der kunne rejses tvivl om hvorvidt bestyrelsens forslag kunne betragtes som et alternativt forslag til det forslag, der var fremlagt i indkaldelsen, men lagde også vægt på, at en vedtagelse om dette kunne være fatal i henhold til de ovenfor informerede konsekvenser af en udskydelse.

Dirigenten besluttede, at det kun var de fremmødte og deres medbragte fuldmagter, der kunne deltage i denne afstemning (bestyrelsens fuldmagter kunne altså ikke komme i anvendelse, da fuldmagtsgiverne ikke kunne hævdes at være fuld oplyst) – der var 128 mulige stemmer til stede: 2 stemte imod, ingen udlod og derfor var der 126 stemmer for, at der kunne stemmes om bestyrelsens forslag.

Der blev efterfølgende holdt en 10 min. pause, hvor deltagerne eventuelt kunne referere med dem, de havde fuldmagt fra, om deres stilling til ændringsforslaget.

Der blev derefter valgt stemmetællere og foretaget en skriftlig afstemning (igen uden bestyrelsens fuldmagter), resultatet blev at 8 stemte nej, 2 stemte blankt og 118 stemte ja, forslaget blev altså vedtaget med 92% ja stemmer.

Bestyrelsen arbejder herefter videre i henhold til det vedtagne forslag.

Dirigenten takkede for deltagelsen og der var flere roser til bestyrelsens arbejde.

De besluttede opkrævninger vil blive udsendt per 31/8 og 30/9 2025.

Underskrevet af dirigenten og bestyrelsen.