

Generalforsamlingsreferat i Ulvshale Fællesskov Digelag

.....
Dato 20.01.2024

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Ulvshale Fællesskov Digelag
(herefter benævnt "Digelaget")

Mødetidspunkt: Den 20. januar 2024 fra kl. 10.00

Mødested: Mønsallerne på Plantanvej 40, 4780 Stege

• • • • •

Dagsordenen var:

1. Valg af dirigent og referent
2. Valg af stemmetællere
3. Bankdirektør Per S. Christiansen, Møns Bank, vil præsentere lånetilbud til finansiering af interessenternes ekstrabidragsbetaling i 2024 til fase 1 anført i COWI-rapporten, som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 26. november 2023.
4. Afstemning om accept af lånetilbuddet fra Møns Bank.

1 VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Bestyrelsesformand Ege Lau Frandsen bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsen foreslog advokat Helle Groth som dirigent og Susanne Jakobsen som referent, hvilket generalforsamlingen tiltrådte enstemmigt.

Et medlem afbrød generalforsamlingen og udtalte kritik af afholdelse af generalforsamlingen og bestyrelsens fremgangsmåde. Dirigenten afværgede medlemmet.

Dirigenten takkede for valget. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i overensstemmelse med Digelagets vedtægter.

2 VALG AF STEMMETÆLLERE

Som stemmetællere blev følgende valgt enstemmigt af generalforsamlingen.

Steen Bjergaard

Nils Kofod

Per Flemming Christensen

Bennie Møller

Vibeke Rasmussen

Berith Thomsen

3 BANKDIREKTØR PER S. CHRISTIANSEN, MØNS BANK

Bestyrelsen havde sammen med indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling i særskilt bilag redegjort for lånetilbuddet med følgende indhold:

- *Renten udgør pt 4% svarende til Nationalbankens diskonto 3,6% + tillæg på 0,4%.*
- *Renten er variabel og ændres i takt med ændringer i den til enhver tid gældende diskonto i Nationalbanken, således at renten udgør diskontoen + et tillæg på 0,4%.*
- *30-årig løbetid*
- *Hovedstol kr. 16 mio.*
- *Ydelsen svarer til ca. kr. 546 halvårligt pr. arealpart.*
- *Ydelsen vil blive opkrævet som tillæg til ejendomsbidraget. (finansieringsbidrag)*
- *Første ydelse februar 2025.*

- *Mulighed for at indbetale lånesum pr. arealpart (sommerhus) kr.18.000 én gang i efteråret 2024, når endelig entreprisesum kendes.*
- *Der er ingen solidarisk hæfte for de medlemmer af Ulvshale-Fællesskov Digelag, som deltager i fælleslånet.*
- *Fælleslånet er ikke til hinder for optagelse af lån i de enkelte ejendomme.*

Kasserer Michael Lippert supplerede med oplysning om, at der er 2 betalingsmuligheder.

- Engangsbetaling af kr. 18.000 af medlemmerne til Digelagets konto i Møns Bank. Information om tidspunktet for betalingen og endeligt beløb vil følge, når bestyrelsen kender samlet entreprisesum for fase 1. De betalende medlemmer slettes herefter af ejendomsopkrævningslisten til BBR-kontoret i Vordingborg Kommune.
- Fælleslån, hvor Digelagets øvrige medlemmer deltager i lånet og betaler en ydelse på ca. kr. 546,00 pr. halvår i 30 år.

Der er tinglyst medlemskab af Digelaget på alle medlemmers ejendom.

Manglende betaling af betalingsforpligtelsen på kr. 18.000 er sidestillet med manglende betaling af ejendomsskatten, hvilket medfører, at ejendommen bliver begæret på tvangsauktion.

Der er ingen solidarisk hæftelse for de medlemmer, som deltager i fælleslånet.

Forholdstal i henhold til Digelagets vedtægter for ekstrabidragsbetaling er følgende:

Pr. sommerhuspart kr. 18.000 – i alt 838 parter	kr.	15.200.000
Pr. landbrugspart kr. 105,17 – i alt 7.607 parter	<u>kr.</u>	<u>800.000</u>
Samlet ekstrabidragsbetaling til fase 1 i COWI-rapporten	kr.	16.000.000

Bestyrelsen har søgt Møns Bank om en låneoption på kr. 21.000.000, men alene anmodet om udnyttelse af låneramme på op til kr. 16.000.000.

Første ydelse til fælleslånet skal betales den 1. februar 2025, og herefter hver august og februar måned. Vordingborg Kommune forestår opkrævningen.

Fælleslånet forrentes med p.t. 4%, der er sammensat af Nationalbanken Diskonto på 3,6% og et fast tillæg på 0,4%, jf. dog nedenfor.

Med hensyn til renteudgifterne på fælleslånet blev det oplyst, at renterne er fradragsberettigede. Renteudgiften pr. part vil blive oplyst på Digelagets hjemmeside hvert år til brug for medlemmernes indberetning på selvangivelsen.

Fælleslånet følger ejendommen ved salg. Det vil således ikke blive muligt at indfri lånet ekstraordinært. Der er heller ikke mulighed for indefrysning af lånet eller at opnå afdragsfrihed.

Bankdirektør Per S. Christiansen indledte med at udtrykke forståelse for medlemmernes situation efter stormfloden, ligesom Digelagets rettidige omhu blev anerkendt.

Per S. Christiansen oplyste, at der er tale om et fortroligt lånetilbud, som ikke må offentliggøres. Lånedokumentet er en aftale mellem banken og Digelaget, som ikke ønskes ud i det offentlige rum. Dirigenten understregede tillige, at oplysningerne i lånetilbuddet ikke må offentliggøres på nogen måder.

Per S. Christiansen oplyste, at han ser det som en væsentlig mission for en lokal bank at række ud og være behjælpelig med finansiering i sådanne tilfælde.

Med hensyn deltagelse i fælleslånet oplyste Per S. Christiansen, at det helt er op til det enkelte medlem, om medlemmet vil deltage i fælleslånet eller indbetale ekstrabidraget kontant til Digelagets konto.

Digelaget skal se Møns Banks lånetilbud som en fremstrakt hånd fra banken.

Per S. Christiansen oplyste, at lånet er sammensat af Nationbankens Diskonto på p.t. 3,6% og et tillæg på 0,4%, hvilket er en meget beskedent indtjening for Møns Bank.

Fælleslånets størrelse vil blive reduceret i forhold til omfanget af kontante ekstrabidragsindbetalinger fra medlemmerne.

Spørgsmål

Dirigenten åbnede herefter for spørgsmål om lånetilbuddet fra Møns Bank.

Et medlem ønskede at få oplyst, hvorvidt det var muligt for medlemmerne at indfri sin andel af fælleslånet ekstraordinært, ligesom medlemmet ønskede oplyst, om Møns Bank havde krav om, at et minimum af medlemmerne deltager i fælleslånet for at yde fælleslånet. Per S. Christiansen oplyste, at det enkelte medlem ikke kan indfri lånet ekstraordinært. Der er fra Møns Banks side ikke krav om et minimum antal af medlemmer, der skal deltage i fælleslånet.

Et medlem ønskede oplyst, hvorvidt Fase 1 er godkendt af Vordingborg Kommune. Ege Lau Frandsen oplyste, at COWI er i gang med at udarbejde projektansøgningen, og Vordingborg Kommune og Kystdirektoratet godkender først efter indgivelse af ansøgningen. Samme medlem oplyste, at Køge Kommune sammen med digelaget i Køge havde søgt og fået del i puljen hos Kystdirektoratet svarende til ca. halvdelen af udgiften. Medlemmet fandt det ikke tilfredsstillende og sløset af bestyrelsen, at bestyrelsen havde afstået fra at søge Kystdirektoratets pulje.

Et medlem ønskede oplyst, hvorvidt størrelsen af lånet blev reduceret ud fra omfanget af kontantindbetalinger af ekstrabidrag, hvilket Per S. Christiansen bekræftede. Samme medlem spurgte ind til det oplyste faste tillæg på 0,4%, idet det tillige var anført i lånetilbuddet, at Møns Bank har mulighed for at ændre det faste tillæg. I givet fald er der ikke tale om et fast tillæg, men en variabel rente. Per S. Christiansen oplyste, at ud fra nugældende kapitaldækningsregler vil der ikke ske ændring i tillægget, men væsentlige ændringer i markedsvilkårene eller ændringer

i kapitalreguleringsreglerne kan medføre, at Møns Bank er nødsaget til at ændre tillægget.

Et medlem kritiserede bestyrelsens hastværk og savnede informationsmøde om lånetilbuddet. Medlemmet oplyste, at det er sædvanligt, at låntager får mulighed for at gennemgå et lånetilbud grundigt. Per S. Christiansen oplyste, at der ikke er noget hastværk fra Møns Banks side, men at det forekom som rettidig omhu at have finansieringen på plads, når der skal indgås aftaler med entreprenører. Ege Lau Frandsen oplyste, at der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling om fælleslånet, idet generalforsamlingen ikke er beslutningsdygtig, hvorfor mødet i dag kunne betragtes som et informationsmøde. Ege Lau Frandsen pointerede, at bestyrelsen på den ekstraordinære generalforsamling den 26. november 2023 stillede tilbud om lånefinansiering i udsigt for medlemmerne, og at bestyrelsen naturligvis efterlever dette.

Et medlem udtrykte stor tilfredshed med den hastighed, som bestyrelsen arbejdede med, herunder arbejdsindsatsen under stormfloden. Medlemmet opfordrede dog bestyrelsen til øget informationsniveau og øget samarbejde med grundejerforeningen. Gerne flere nyhedsmails med status. Endelig ønskede medlemmet oplysning om, hvorfor afstemning om lånetilbuddet ikke kunne vente til den ordinære generalforsamling. Ege Lau Frandsen oplyste, at bestyrelsen havde fundet det nødvendigt at handle hurtigt og sikre sig lånemuligheden.

Et medlem spurgte, hvorvidt medlemmet skulle betale for 1 part eller 2 parter, når medlemmets grund var på 1.206 m². Michael Lippert oplyste, at medlemmet kun skal betale for 1 part. De medlemmer, som skal betale for mere end en end part, er de medlemmer, som har jordstykker ud over sommerhusejendommen. Samme medlem ønskede at få oplyst, hvorfor ekstrabidragbetalingen skal betales i august 2024, når fælleslånet først skal starte afvikling i februar 2025. Michael Lippert oplyste, at bestyrelsen er nødt til at kende lånebehovet.

Et medlem satte spørgsmålstegn ved, hvorvidt bestyrelsen overholder Kystbeskyttelsesloven, herunder hvorfor der sker opkrævning i august 2024, når projektet ikke er godkendt. Ege Lau Frandsen bemærkede, at der på den ekstraordinære generalforsamling den 26. november 2023 blev besluttet at sætte fase 1 i COWI-rapporten i gang, og at det blev besluttet, at der skal indbetales kr. 18.000 fra hvert medlem i 2024. Forslaget blev besluttet med næsten 80% tilslutning. Bestyrelsen efterlever denne beslutning, herunder ved at sikre, at medlemmerne får tilbudt en finansieringsmulighed.

Et medlem ønskede at få oplyst, hvem der betaler omkostningerne til Møns Bank ved låneoptagelsen, og hvorfor det ikke er det enkelte medlem, som optager lån i Møns Bank. Per S. Christiansen oplyste, at omkostningerne afholdes af de medlemmer, som deltager i fælleslånet – ikke Digelaget. Yderligere bemærkede Per S. Christiansen, at det vil være alt for omkostningstungt, hvis op til 838 medlemmer skulle optage egne lån, herunder forholdsmæssige store tinglysningsomkostninger til Staten. Samme medlem ønskede at få oplyst, hvem der skal administrere fælleslånet. Michael Lippert gentog, at opkrævningen sker via

Vordingborg Kommune samtidigt med opkrævning af det ordinære medlemsbidrag. Endelig forespurgte medlemmet om Møns Bank tillige stiller finansiering til rådighed, når fase 2 og 3 skal gennemføres. Per S. Christiansen oplyste, at Møns Bank vil være positiv indstillet over en henvendelse fra bestyrelsen herom.

Et medlem ønskede at få oplyst, hvorfor lånetilbuddet ikke bliver fremlagt. Per S. Christiansen bemærkede, at der er tale om en aftale mellem Møns Bank og bestyrelsen på vegne af Digelaget. Det er bestyrelsen, som tiltræder låneaftalen.

Et medlem roste Møns Bank for lånetilbuddet, men tilkendegav utilfredshed med, at lånetilbuddet ikke blev fremlagt.

Et medlem tilkendegav, at al sund fornuft tilsagde, at afstemning om lånetilbuddet skulle afvente den ordinære generalforsamling.

Et medlem ønskede igen at drøfte mulighederne for at få del i puljer, hvilket dirigenten afskar, idet emnet faldt uden for dagsordenen i dag. Michael Lippert tilkendegav, at der naturligvis i samarbejde med COWI vil blive søgt om puljetilskud, og i det omfang, der modtages tilskud, vil fælleslånet blive nedbragt og de medlemmer, som har betalt kontant, vil modtage tilbagebetaling.

Et medlem opfordrede flere medlemmer – i en meget kontant tone - til at høre efter og læse modtaget materiale.

Endnu et medlem udtrykte utilfredshed med, at afstemningen af lånetilbuddet ikke kunne vente til den ordinære generalforsamling. Michael Lippert redegjorde for, at tiden er en vigtig faktor, og Digelaget er langt foran øvrige digelag i samme situation. Mange andre digelag skal også søge om tilladelser. Vordingborg Kommune har oplyst, at ansøgningen vil blive behandlet langt hurtigere, når Digelaget har finansieringen på plads. Derudover er der f.eks. 5 måneders bookingtid på skib, der skal pumpe sand ind til sandfodring. Ifølge de af bestyrelsen modtagne oplysninger forventes efterspørgslen at være ekstra stor efter stormfloden hos de få entreprenører, der kan kystsikre. Det handler således om at være nogle af de første. Endelige bemærkede Michael Lippert, at fase 1 ifølge oplysninger til bestyrelsen formentlig vil blive 20% dyrere, hvis ikke arbejdet bliver færdig inden november 2024, da alene vintertillæg udgør 20% ekstra.

Et medlem tilkendegav, at det efter medlemmets opfattelse var meget risikabelt at starte projektet, før der foreligger godkendelse, og ønskede at få oplyst, hvorvidt bestyrelsen havde taget højde herfor. Ege Lau Frandsen pointerede, at det vi skal stemme om i dag, er accept af lånetilbuddet fra Møns Bank. Der skal ikke stemmes om at godkende nogen projekter i dag. Bestyrelsen ønsker at sikre sig, at Digelaget har finansieringen på plads.

Et medlem undrede sig over bemærkningerne om hastværk eller ej. I stedet burde der være respekt for bestyrelsens arbejde. Bestyrelsen viser stor grad af rettidig omhu. Bestyrelsen står utvivlsomt meget stærkere, når der skal forhandles med entreprenørerne, hvis bestyrelsen kan dokumentere, at Digelaget kan betale for det arbejde, som ønskes igangsat.

Et medlem advarede medlemmerne om alle de meget negative oplysninger, som bliver anført på Facebook. Det vil komme til at påvirke medlemmernes muligheder for at sælge sommerhusene, herunder prisen. Medlemmet savnede svar fra bestyrelsen og opfordrede bestyrelsen til at anmode om hjælp, hvis der er behov. Ege Lau Frandsen oplyste, at bestyrelsen får hjælp fra mange og gør brug af den ekspertise, som mange medlemmer besidder. Endelig oplyste Ege Lau Frandsen, at det er et meget omfattende arbejde at være bestyrelsesmedlem p.t. Der var f.eks. modtaget ca. 1.500 mails.

Dirigenten lukkede for muligheden for at stille yderligere spørgsmål under henvisning til tidsforbruget, og at en del spørgsmål ikke vedrørte emnet på dagsordenen.

4 AFSTEMNING OM ACCEPT AF LÅNETILBUDET FRA MØNS BANK

Digelagets bestyrelse havde fremsat forslag om afstemning om lånetilbud fra Møns Bank.

Dirigenten oplyste, at 241 af Digelagets 751 stemmeberettigede medlemmer var fremmødt, herunder 202 personligt og 39 ved fuldmagter, hvorfor den ekstraordinære generalforsamling ikke var beslutningsdygtig i henhold til Digelagets vedtægter, idet mindre end halvdelen af det samlede stemmetal var repræsenteret på generalforsamlingen.

Det kræver derfor en ny ekstraordinær generalforsamling at vedtage forslaget endeligt.

I henhold til Digelagets vedtægter skal mere end halvdelen af de fremmødte medlemmer stemme for forslaget, for at der kan indkaldes til ny ekstraordinær generalforsamling med henblik på at stemme om samme forslag.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning

.

Resultatet af afstemningen var:

Ja/nej-stemmer afgivet:	220 stemmer
Blanke stemmer afgivet:	12 stemmer
Ugyldig stemmer afgivet:	5 stemmer
Manglende stemmer (i forhold til antal fremmødte og fuldmagter):	4 stemmer

Ja: 207 stemmer – svarende til 94,09% af ja/nej-stemmerne

Nej: 13 stemmer – svarende til 5,91% af ja/nej-stemmerne

Der var således flertal for forslaget, men da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig, oplyste dirigenten, at der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling søndag den 28. januar 2024, kl. 10.00 i Mønshallerne.

Dirigenten pointerede, at den ekstraordinære generalforsamling altid er beslutningsdygtig, uanset antallet af deltagere.

Yderligere oplyste dirigenten, at hvis medlemmerne er forhindret i at deltage i den ekstraordinære generalforsamling kan der gives fuldmagt til et andet medlem. Hvert medlem kan dog kun modtage én fuldmagt. Bestyrelsen kan ikke modtage fuldmagter. Fuldmagtsblanket bliver sendt ud sammen med indkaldelsen.



Dirigenten takkede herefter for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet.

Som dirigent:

Helle Groth

/Referent Susanne Jakobsen

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."

Helle Groth Christensen

Dirigent

Serienummer: 39fd09c9-e821-4084-82f7-88003c082daa

IP: 46.36.xxx.xxx

2024-01-22 15:58:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZHU8K-OEU7K-YHJPG-BJCNP-U1EVO-DKS76

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**