



## Nyhedsbrev 8 januar 2016

Jeg gerne starte med at ønske alle et godt nytår og tak for den støtte vi oplever til vores arbejde.

Jeg vil gerne indlede med at referere en ejer som ringede og sagde til mig, John da vi købte huset i Lalandia Billund troede vi at det var et fælles projekt. Men realiteten er at de lidt over 700 huse finansierede Lalandia Centret og at Lalandia fortsatte udstykning af huse har skadet alle husejeres indtjening. Den eneste der har det fast holdt sit er Lalandia og så pålægger de os endog flere og flere udgifter.

Jeg spurgte om jeg måtte referere ham med navn, fik at vide at det turde han ikke da han var bange for at Lalandia ville lukke for hans udlejning.

Netop denne angst vil vi i bestyrelsen gerne skabe mulighed for at bliver fjernet. Så jeg håber du vil læse hele dette nyhedsbrev før informationsmødet søndag den 10. januar. Du skal vide at bestyrelsen er ikke inviteret og vi er ikke informeret om indholdet. Jeg deltager naturligvis som ejer af mit hus, men vil ikke deltage i en dialog som formand på mødet da jeg ikke er inviteret.

Tilbage til nyhedsbrevet:

Vi arbejder i øjeblikke hårdt for at skabe den klarhed omkring muligheden for forhandlingsret samt skabe en ny teknologisk løsning for TV intnet som generalforsamlingen pålagde os i 2015 og vi glæder os til at præsentere det på næste generalforsamlingen den 17 april 2016.

**Vi har tilbagekaldt ansøgningen om at opstille antenner i området, idet vi nu har fået mulighed for at skabe en løsning, som ikke kræver at der bruges antenner.**

Vi vil gerne bruge dette nyhedsbrev til at skabe overblik og give lidt fakta om indtjeningsfordelingen samt den udvikling der sket. Vi vil også gerne give vores billede af forhandlingerne.

**Først vil jeg endnu engang gerne slå fast, at bestyrelsen ikke har foretaget noget som er ødelæggende eller i strid med lovgivningen. Pt. arbejder vi blot på at undersøge og klarlægge alle vores muligheder, for at sikre at vi som husejere står bedre i fremtiden og at der fremover vil være en reel mulighed for forhandling med Lalandia, såfremt den enkelte husejer ønsker dette.**

Vi forsøger at skabe løsninger som forbedre vores huse, området og vores værdier. Vi bruger tid på at sikre at de løsninger og beslutninger vi træffer er langsigtede.

**Der må ikke herske tvivl om, at vi som udgangspunkt mener, at konceptet "Lalandia Billund" er godt og at vi til enhver tid gerne vil i dialog og forhandlingen med Lalandia. Vi mener, at vi sammen er stærkest, men at man kun er sammen, såfremt der er åbenhed og at husejerne har reel indflydelse.**

Men for at give dig som husejer et overblik vil vi herunder forsøge at redegøre lidt for de problemstillinger der er og som vil blive angrebet fra Lalandias side.

Lalandia beskylder Bestyrelsen for at bruge forkerte tal, hvilket naturligvis skaber noget forvirring. Jeg vil derfor gerne dokumentere mine tal, således at I får muligheden for selv at vurdere om tallene er rigtige eller ej.



Jf. Parkens regnskab for 2014 side 38 fremgår det at Lalandias samlede indtægt på udlejning af vore huse er 177 mio. Jeg ved godt at dette dækker over både Billund og Rødby, men da vi ikke kan få oplyst de korrekte tal fra Jan Harrit er det disse tal vi er nødt til at forholde os til.

Lalandia indtjening på formidling af har været:

	Udlejning af huse i Billund og Rødby	Index af udlejning
2010	172.500.000	100
2011	177.800.000	103
2012	174.000.000	101
2013	170.700.000	99
2014	177.200.000	103 (altså 3% stigning)

Lad os gå lidt i dybden med disse tal som er Lalandias egne ud fra regnskaber.

Vi har valgt at bruge 2010 da 2009 ikke var et fuldt år og der stadig var meget store salg af huse.

Som det fremgår af tabellen er der stort set ikke sket en ændring for Lalandia i det som udlejning af fritidshuse bidrager med i Lalandias regnskab. Og det er lige netop dette faktum som Jan Harrit forsøger at ændre i vor opfattelse.

Der kan være flere årsager til dette. En forklaring kan være at fordelingsnøglen af lejeindtægter ikke løbende tilpasses så husejerne beholder der indtjeningsniveau, men at det netop fordeles således at der tages udgangspunkt i at Lalandia har deres indtjening på plads på bekostning af husejerne. Påstand ja, men vi kan ikke få dokumentation for andet.

En anden forklaring kan være at Lalandia bygger flere og flere huse og dermed udvander vores indtjening. Men så vidt vi kan finde frem til, er det ikke det som er tilfældet fra 2013 til 2014 men sandsynligvis en stor del af forklaringen for den samlede udvikling.

Næste argument fra Jan Harrit vil være, at vi ikke kan få bedre udlejning end den vi får hos Lalandia. Det er jo derfor vi har købt et hus i Lalandia og netop betalt omkring kr. 1.000.000 for meget for et hus i forhold til at hvad det koster at bygge. Men hvis vore indtjening falder – falder prisen på vore huse. Det lige netop det sprængende punkt. Og som det er i dag – kan den enkelte husejer vælge at have en kontrakt med Lalandia eller ikke leje sit hus ud. Dette område er vi også ved at undersøge - kan der være en anden måde at leje sit hus ud på som er økonomisk forsvarligt ?

Endnu et argument er at han bruger sin indtjening ved salg af huse til at forbedre Centret. Det er også korrekt Men vi skal tage vore forbedringer fra udlejningsindtjeningen. Skal det så ikke også gælde Lalandia ? De tjener kr. 30.000.000 efter skat om året og kan jo deraf tage til investeringer, det skal vi.



Havde vore huse beholdt samme udvikling i udlejningsindtjeningen som Lalandia vil de fleste huse kunne investere for omkring kr. 10-15.000 i huset eller området om året. Vi ville have haft muligheden for at udvikle både vores huse og området enormt.

Disse tanker er faktisk det basale som vi har forsøgt at have en dialog med Lalandia om igennem mange mange år. Men dette område kan vi slet ikke få adgang til at debattere konkret og der fastholdes igen og igen at man jo bare kan opsige sin aftale hvis man ikke er tilfreds.

Der er ingen tvivl om at vores huse kræver mere og mere vedligeholdelse. Området kræver udvikling hvis vi skal tiltrække gæsterne igen og igen. Så balancen i indtjeningsfordelingen skal rettes op.

Vi har forhandlet med Jan Harrit i december og foreslået ham flere løsninger, og mulighed for at indgå aftaler med GF Poppelen. Som udgangspunkt har vi ønsket at han indgår en juridisk bindende aftale hvor han laver en plan for at rette op indtjeningen for de enkelte hustyper. Denne aftale skulle så godkendes af bestyrelsen for GF Poppelen og en uvildig revisor skal kunne kontrollere aftalen. Herigennem ville der ikke skulle ske en forhandling, men blot sikre at husejerne ikke udvandes på bekostning af, at Lalandia fastholder sin indtjening. Men dette har Jan Harrit ikke ønsket. Det beklager vi som bestyrelse og må derfor fortsætte vort arbejde således at vi sætter den enkelte husejer i en situation hvor der er et konkret valg og vi vil skabe kontrol over udgifterne i Grundejerforeningen igennem et klart aftale grundlag og ikke som nu.

**Dette var vore bevægegrunde og det vi arbejder med. Der kommer naturligvis en opdatering så snart vi er klar med mere konkret oplysninger.SNERYDNING**

Som nogle måske har oplevet her fredag blev der ikke ryddet sne i området selvom det godt kunne være påtrængt. Dette er netop den sag som startede alt debatten med Lalandia om formålet med samarbejdet. Lalandia ønsker at bestemme hvornår der skal ryddes sne, hvor meget sne der skal ryddes og hvor ofte. Men vi skal betale. Fakta er at Lalandia tjener penge på at rydde sne. De tager kr. 385 i timen pr. mand de sætter ind. Selve rydningen af vejen er vi okay med det har vi en fast pris på fra en vognmand. Vi har som bestyrelse forlangt at vi vil vide hvad de vil rydde før de gør det. Vi ønsker ikke at de fejer for alle husene til en pris a kr. 385 i timen og gøre det flere gange om dagen. Men vi ønsker heller ikke at få den situation som i går hvor der ikke blev saltet. Bestyrelsen vil forsøge at få Lalandia til at forstå dette område, og det har vi nu brugt over et år på. Der skal naturligvis være rent på vejene, men vejrudsigten må godt læses og der skal ikke bare ryddes konstant – der må godt ligge sne lidt når det som her i weekenden vil forsvinde med regnen.

#### **FORSIKRING**

**Vi har fra 23. december fået nye betingelser på vores forsikring der gør at Topdanmark ikke dækker lejeskader under kr. 10.000. Men da Lalandia jf. bilag til formidlingskontrakten dækker disse skader med en selvrisiko på kr. 500 har det ingen indflydelse på den enkelte ejers dækning.**

**På bestyrelsens vegne**

**John Bünger  
Formand GF Poppelen**

---



Hvis du vil hjælpe os med et overblik indtjeningen i din hus type bedes du indberette tallene for dit hus på følgende link:

<http://goo.gl/forms/yWduZKvX4E>

Du finder dine data på ejerportalen – [www.lalandia.info](http://www.lalandia.info) og vælg Lejemål pr. måned.

Vælg dato og indsæt 01-01-åååå – 31-12-åååå

Vis:

Totaler					
Dage:	Personer:	Beløb:	Fra:	Til:	
161	308	135.355,00	01-01-2010	31-12-2010	<input type="button" value="Søg"/>
< >					

Vis:

Totaler					
Dage:	Personer:	Beløb:	Fra:	Til:	
156	307	131.964,00	01-01-2011	31-12-2011	<input type="button" value="Søg"/>
< >					

Vis:

Totaler					
Dage:	Personer:	Beløb:	Fra:	Til:	
142	242	117.911,00	01-01-2012	31-12-2012	<input type="button" value="Søg"/>
< >					

Vis:

Totaler					
Dage:	Personer:	Beløb:	Fra:	Til:	
145	255	117.883,00	01-01-2013	31-12-2013	<input type="button" value="Søg"/>
< >					

Vis:

Totaler					
Dage:	Personer:	Beløb:	Fra:	Til:	
122	223	103.178,00	01-01-2014	31-12-2014	<input type="button" value="Søg"/>
< >					



Vis:

**Totaler**

Dage:	Personer:	Beløb:	Fra:	Til:	
119	195	<input type="text" value="103.553,00"/>	<input type="text" value="01-01-2015"/> <input type="button" value="📅"/>	<input type="text" value="31-12-2015"/> <input type="button" value="📅"/>	<input type="button" value="Søg"/>

⏪ ⏩ ⏴ ⏵