



Kære Feriehusejer

Så skete det desværre. En magt demonstration fra Lalandias side. Brevet som I alle har modtaget fra Lalandia understreger med al tydelighed, at Lalandia kan pålægge feriehusejerne alle de udgifter, som de vil, uden at Feriehusejerne kan gøre noget som helst ved det og Lalandia kan endda også selv hæve pengene via ejerafregningen.

Vi i bestyrelsen er oprigtig kede af at "forhandlingerne" ikke er lykket, og at Lalandia nu vil lade dette gå ud over feriehusejerne. Det synes åbenlyst, at Lalandia forsøger at lægge pres på GF Poppelens bestyrelse, ved at sende et langt brev til alle feriehusejerne om alle de fortrædeligheder, som vil overgå husejerne, hvis ikke vi makker ret og gør som Lalandia kræver.

Som vi ser det har Lalandias handlinger nu endegyldigt vist, at de på ingen måde ønsker en reel forhandling. De har en rigtig god forretning, hvor de tjener gode penge på både gæster og feriehusejerne og de vil gøre alt for knække enhver modstand. Set fra vores synspunkt handler konflikten grundlæggende kun om et spørgsmål:

Er det rimeligt, at Lalandia har et stort million overskud hver eneste år, mens husejerne oplever faldende lejeindtægter og faldende huspriser?

Lalandias svarer "JA" der er rimeligt! - Husejerne får det de kan forvente. Det faktum at Lalandia med god fortjeneste har bygget ca. 100 sommerhuse ekstra, uden at der samlet set er kommet flere gæster, således at der nu er flere feriehusejere om at dele den samme lejeindtægt, hvorfor lejeindtægten for den enkelte husejer falder, det er der ifølge Lalandia bare ikke noget at gøre ved. Det må feriehusejerne acceptere.

GF Poppelen svarer "NEJ" det er ikke rimeligt! - Efter vores opfattelse har Lalandia et ansvar overfor feriehusejerne, til at sikre at der er en rimelig økonomi for alle. Lalandia bør i hvert fald forsøge at leve op til de lejeindtægter som fremgik af deres eget tilbudsmateriale i 2007. GF Poppelens bestyrelse er specielt bekymrede for den kendsgerning, at rigtig meget nu tyder på, at Lalandia snart planlægger at annoncere deres nye Lalandia 3 i Søndervig.

GF Poppelens bestyrelse gik derfor til forhandlingsbordet med et primært mål. At indgå en aftale med Lalandia, hvor GF Poppelen stillede adgangen til fibernettet gratis til rådighed for Lalandia, mod at Lalandia ville indgå en bindende aftale om, at sikre husejerne en rimelig økonomisk situation. Lalandia afviste blankt dette ønske.



GF Poppelens bestyrelse præsenterede dernæst vores sekundære mål. At indgå en aftale med Lalandia, hvor GF Poppelen stillede adgangen til fibernettet til rådighed for Lalandia til kostpris, mod at Lalandia begynder at fakturere Feriehusejerne til kostpris. Lalandia afviste blankt dette ønske.

GF Poppelens bestyrelse præsenterede dernæst vores tertiære mål. At indgå en aftale med Lalandia, hvor GF Poppelen stillede adgangen til fibernettet til rådighed for Lalandia til en værdi svarende til den nytteværdi som adgangen har for Lalandia. Dvs. en prissætning som havde udgangspunkt de i omkostninger som Lalandia sparer ved at råde over adgangen til fibernettet. Lalandia afviste blankt dette ønske.

Lalandia præsenterede derefter deres krav, hvor GF Poppelens bestyrelse skulle acceptere:

1. En betaling på 500.000 (hvilket formentlig er lidt mindre end Lalandia betaler i dag)
2. at opgive at holde Lalandia ansvarlig for dårligt konstruerede miljøstationer, mod en betaling på 150.000 + moms (Hvilket ifølge vores tekniske rådgiver ikke er en rimelig kompensation)
3. at opgive at forfølge et krav om, at Lalandia skal betale medlemskontingent i overensstemmelse med de vedtægter, som de selv har udarbejdet. Et krav som kan beløb sig til flere mio. kr.

Lalandia understregede i den forbindelse af der var tale om en samlet pakke. Dvs. at GF Poppelens bestyrelse skulle e alle punkter ellers blev der ingen aftale. Kort og godt "rul rundt på ryggen, stop kampen og accepter, at det er Lalandia som bestemmer". Alternativ ville der blive udleveret nøgler til stor gene for gæsterne og Feriehusejerne.

Som både bestyrelsesmedlemmer i GF Poppelen og som feriehusejerer ønsker vi kun, at Lalandia Billund skal udvikle sig til et succesrigt område, til glæde for gæsterne, feriehusejerne og Lalandia. Men GF Poppelens bestyrelse er gået til forhandlingerne, på baggrund af et klart mandat fra generalforsamlingen, om at forsøge at forbedre husejernes økonomiske situation. GF Poppelens bestyrelse valgte på den baggrund, ikke at acceptere Lalandia krav.

I stedet svarede GF Poppelens Bestyrelse i mail af 16 maj 2016 således:

"Bestyrelsen vil derfor gerne tilbyde Lalandia en midlertidige aftale på et år, således at vi har tid til at forhandle en permanent aftale på plads, uden at det på nogen måde går ud over vores fælles gæster. Bestyrelsens udgangspunkt ligger på omkring 3. mio. kr. mens Lalandia har tilbudt 0,5 mio. kr. Vi forslår derfor, at vi mødes på midten og dermed sætter prisen for anvendelse af fibernettet til åbning af bomme, huse, samt aflæsning af el, vand og varme mv. til en fast pris på 1,75 mio. kr. Dette tilbud giver dog ikke eksklusivitet på anvendelsen af MPLS i perioden."



Som det klart fremgår af svaret ovenfor, havde GF Poppelens bestyrelse et udgangspunkt på ca. 3 mio. kr. i forhandlingerne. Dvs. at Lalandia endnu engang fordrejer sandheden, når de i deres brev skriver, at GF Poppelens bestyrelse har krævet, at Lalandia fremadrettet skal betale 3.500.000 kr. år.

Efter GF Poppelens bestyrelses holdning var det et meget rimeligt kompromisforslag, som Lalandia blev tilbudt. Af Lalandias brev kan det da også udledes, at Lalandias omkostninger (kr. 300 gange 40.000 ophold i alt kr. 12.000.000) overstiger vores tilbud (kr. 1.750.000), at Lalandia derfor takker nej og vælger at straffe Feriehusejerne, kan derfor kun beklages, men det understreger deres Agenda om at "knække" feriehusejerne modstandskraft. I den forbindelse må det i øvrigt bemærkes, at en pris på 1.750.000 kr. svarer til ca. 45 kr. pr. ophold, hvoraf feriehusejerne i forvejen betaler 12,5 kr. til Lalandia via ejerafregningerne. Dvs. at Lalandia reelt kun skal betale lidt over 1 mio. svarende til kr. 31,25 pr. ophold. Sættes dette beløb i forhold til den samlede udlejning på en gennemsnitligt Feriehus, svarer det til 0,5 procent af den årlige lejeindtægt. Efter bestyrelsens opfattelse er dette et meget beskedent beløb, i lyset af at formålet er at forbedre husejernes økonomiske situation.

GF Poppelens Bestyrelse har de sidste dage, naturligvis arbejdet hårdt på, at finde ud af hvordan vi bedst håndterer denne situation. Som udgangspunkt er vi stor tilhænger af åbenhed, idet vi absolut ikke har noget at skjule. Vi vil derfor meget gerne redegøre detaljeret for de enkelte punkter i brevet fra Lalandia. En sådan redegørelse tager dog meget tid, hvilket i lyset af, at vi er en frivillig bestyrelse, som stadig skal varetage den almindelige drift af foreningen, giver os nogle udfordringer. Omvendt er vi også nødsaget til, at besvare Lalandias brev, således at I Feriehusejere har et billede af hvad der er foregået. GF Poppelens bestyrelse har derfor valgt den tilgang, at dette brev fremsendes nu, hvorefter at I inden for kort fremtid vil modtage en mere detaljeret redegørelse for de enkelte punkter.

For at hjælpe Feriehusejerne, så godt som det er muligt, vil GF Poppelens bestyrelse tage kontakt til Lalandia og protestere over de omkostninger som de pålægger Feriehusejerne, og i den forbindelse gøre Lalandia opmærksom på, at Husejerne som forbrugere har en høj grad af beskyttelse mod opkrævninger af urimeligt høje priser. Endvidere vil GF Poppelens bestyrelse meddele Lalandia, at vi finder prisen for Smøring af låse på 200 kroner pr. hus svarende til omkring 160.000 kr. for helt absurd, hvorfor vi vil tilbyde at udføre denne opgave på vegne af den enkelte Feriehusejer. Endvidere vil vi gøre opmærksom på, at vi er blevet informeret fra flere feriehusejere i Lalandia, Rødby, om at 2 nøgler er tilstrækkeligt dernede, hvorfor det ikke er rimeligt at kræve 4 nøgler i Lalandia, Billund. Mht. de 300 kroner pr. ophold for aflæsning af forbrugsafgifter, som Lalandia ifølge deres brev påtænker at opkræve Feriehusejerne, er det indtil videre GF Poppelens bestyrelses opfattelse, at der må være tale om en trykfejl, idet Lalandia umuligt at have beregnet den samlede omkostning for aflæsning af ca. 40.000 årlige ophold, kan løbe op i over kr. 12.000.000. Dette svarer til at Lalandia skal ansætte omkring 20 personer på fuld tid til at løse opgaven!

Afslutningsvist kan jeg oplyse, at GF Poppelens bestyrelse har valgt af forsøge at fremskynde dialogen med alternative udlejningsbureauer, således at alle Feriehusejere får et reelt alternativ til Lalandia. Såfremt I allerede nu ved at I måtte være interesseret i at skifte udlejningsbureau, hører jeg meget gerne fra jer på



en privat mail eller et fysisk brev. Jeg vil i den forbindelse gerne understrege, at jeres henvendelse vil blive behandlet fortroligt. Endvidere kan det oplyses, at GF Poppelens bestyrelse har forsøgt at rette henvendelse til Parkens topledelse, i et forsøg på at få genåbnet dialogen.

Som formand for GF Poppelens bestyrelse er jeg ikke i tvivl om, at dette brev vil besvare nogle spørgsmål, men også rejse nye. Du vil derfor i de næste par dage kunne finde mig på Facebook, hvor jeg vil forsøge at besvare jeres spørgsmål. Når jeg vælger at kommunikere via facebook skyldes det ikke, at jeg ikke gerne vil besvare alle de mails, som jeg har modtaget, men blot at døgnet kun har 24 timer, hvorfor det er hensigtsmæssigt at alle kan se spørgsmål og svar, således at jeg kun skal besvare hvert spørgsmål en gang. De mails jeg allerede har modtaget vil løbende blive besvaret individuelt.

Bemærk bilagene med foreløbige fakta ark.

På en samlet bestyrelses vegne

John Bünger
Formand for GF Poppelén

Mail: john@bynger.dk – adresse: Eghavevej 15, 5700 Svendborg



Udlevering af nøgler, adgang til huse og bomme

Pr. 1 juni – denne dato har Lalandia valgt – vil Lalandia starte udlevering af nøgler. Det betyder jf. Lalandias brev at du bliver pålagt en udgift til ekstra nøgler – denne udgift er vi uforstående overfor men ved ikke lige nu hvad vi kan gøre ved den.

Bommene tager vi kontrol over – og der bliver indlæst 20.000 koder. Lalandia bliver tildelt koder til de enkelte uger og kan så vælge at udlevere dem til deres kunder eller ej. Fjern betjening af bommene ophører.

Adgang til husene. Din "housecontrol" – den lille enhed der styrer åbne og lukke funktionen af din dør – bliver nulstillet på samtlige koder, således at Lalandias personale også skal bruge nøgler.

Du får til sendt helt din egen kode til både bom og hus så du har adgang uden nøgler fremover.

Aflæsning el, vand og varme. Det er korrekt at Lalandia har valgt aflæse manuelt og ikke elektronisk, da Jan Harrit ikke ønsker en dialog om dette. Vi vil i løbet af kort tid kunne aflæse el, vand og varme og tallet findes i din "Housecontrol" hvorfor vi forventer at kunne udlæse det så snart vi har etableret nyt net. Lalandia kan ikke ændre prisen for miljøafgifter i indeværende år. Du har en aftale at det koster 12,5 kr pr ophold gældende indtil 1. januar. Du har endvidere krav på at Lalandia aflæser reelt forbrug efter hvert ophold jf. formidlingsaftalen.

Vi aflæser samtlige enheder sørger for at vi kan opgøre dit hus forbrug i perioden 1. juni – 1. oktober og sender dig et kontrol ark, således du kan se om Lalandia har afregnet det som de er forpligtet til i perioden.



Fibernettet

FAKTA

Vi har givet Jan Harrit et tilbud på kr. 1.750.000 løbende det første år.

Jan får kr. 12,50 * 40.000 ophold = kr. 500.000 i aflæsning af miljøafgifter

Netto udgift for Lalandia kr. 1.250.000 pr år = 31,25 kr. pr ophold.

Grundejerforeningen har aldrig fremsat et krav på kr. 3.500.000, dette beløb har Lalandia selv fundet på. I vort udspil til forhandling – Lalandia tilbød os kr. 300.000 – regnede vi med 37.500 ophold (seneste tal vi havde) og her indikerede vi kr. 70 pr ophold.

Det er korrekt at Lalandia har betalt kr. 500.000 som deres del af internettet til vore fælles gæster. Den samlede pris for internettet var på det tidspunkt kr. 1.000.000. Produktet var en 4/4 Mbit forbindelse. Det vi får nu er en 100/100 Mbit forbindelse og helt nye routere, den har en væsentlig anden pris.

Herudover har vi husejere betalt kr. 12,5 pr. ophold = kr. 500.000 pr. år i miljøaflæsning som foregår elektronisk via nettet.

Men så kommer den ubekendte. Den TV / Internet pakke vi købte fra SE består jo af både TV kanaler, radiokanaler, internet, udstyr og kabler. Efter at vi har været ude og indhente priser på alt fra mange virksomheder, lærte vi hvad kostprisen på de forskellige ting var. Det betyder at vi grundejere fra starten har betalt kr. 1.035.000 pr. år for fibernettet (ikke at forveksle med internettet)



Varmestyring

Det er korrekt at vi ikke kan styre dette i første omgang. Men fra 1. oktober har vi en løsning som "rulles" ud sammen med det nye fibernet.

Internet vil ikke fungere skriver Lalandia. Det er korrekt der kan forekomme udfald. Den løsning vi har i dag er i forvejen ikke brugbar og har udfald, så må vil det opleves træls som det gør i dag. Fra 1. oktober er dette problem løst med den nye løsning.



Miljøstationer

Lalandia har som mange gange nævnt indhentet et tilbud som skulle forbedre den konstruktionsfejl der er ved miljøstationerne. Men tilbuddet er åbenbart ikke så godt at Lalandia vil stå som bygherrer. Derfor lod vi en sagkyndig gennemgå de 28 miljøstationer som er ved at rådne bort, han fandt at de var konstrueret forkert og derfor skulle der udbedres for over kr. 800.000. Dette er Lalandia uenig i og derfor bliver vi ikke enige om dette, og må lade retten se på dette.



Forsikring mod lejerskader

Vi måtte ændre vores forsikringsbetingelser i december, henset til at der skete et kraftigt forbrug på disse. Vi stod til en klækkelig forhøjelse på over kr. 400.000 om året. Da vi i formidlingskontrakten har garanteret at Lalandia dækker op til kr. 10.000 hvis vores forsikringer ikke gør, valgte vi at hæve grænsen for hvornår vores forsikring dækker.

For at imødekomme Lalandia har vi bedt Pension og Forsikring om at i deres responsum at afgøre om vi er forpligtet til at have denne forsikring eller ej. Når afgørelsen kommer herfra, vil bestyrelsen indgå i en fornyet dialog med Lalandia om hvordan vi får prisfast en løsning som er til alles bedste.