

## **REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I GRUND- EJERFORENINGEN POPPELEN**

**Søndag den 15. april 2018 kl. 12.00**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning for år 2017 v/formand John Bünger
3. Forelæggelse af revideret årsrapport til godkendelse samt beslutning om anvendelse af overskud i henhold til den godkendte årsrapport v/kasserer Boje Henriksen
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det kommende år v/kasserer Boje Henriksen
5. Fastlæggelse af engangsvederlag jf. vedtægternes pkt. 4.4
6. Behandling af indkomne forslag
  - a. Ingen forslag modtaget
7. Valg af bestyrelse. Følgende er på valg:
  - a. Formand John Bünger, modtager genvalg
  - b. Næstformand Claus Fenger, modtager ikke genvalg
  - c. Susanne Hedegaard Presthi, modtager genvalg
  - d. Karl Skovgaard, modtager genvalgKandidater skal være klar til selv at præsentere sig på generalforsamlingen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Formanden bød velkommen til de fremmødte og præsenterede dagsordenen.

### **Ad 1.**

Som dirigent foresloges Jon Stefansson. Dirigenten blev valgt.

Jon Stefansson takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne var indkaldt pr. e-mail den 18. marts, 4 uger før afholdelsen, tilligemed udsendelse af dagsorden. Herudover var den af bestyrelsen godkendte årsrapport uploadet på foreningens hjemmeside den 29. marts, altså inden for det i vedtægterne anførte varsel på mindst 2 uger før generalforsamlingens afholdelse. Dirigenten konstaterede endvidere, at udsendelse og upload desuden følger selskabslovens regler og foreningens praksis de sidste 10 år. Samtidigt bemærkede dirigenten over for bestyrelsen, at der fremover bør sendes link ud til selskabets årsrapport samtidigt med indkaldelsen og dagsordenen jf. vedtægternes punkt 13.4.

Dirigenten gjorde kort rede for forløbet af generalforsamlingen, herunder med en opfordring til, at spørgerne gør opmærksom på, hvis indlæg ønskes protokolleret, ligesom dirigenten selv løbende ville vurdere på dette.

Generalforsamlingen blev således erklæret beslutningsdygtig i henhold til den foreliggende dagsorden.

Som stemmetællere blev Susanne og Kristine fra bestyrelsen foreslået. Dirigenten bad om to yderligere stemmetællere fra salen. Jens Johansen og Jane Wennerstrøm meldte sig. Alle fire blev herefter valgt som stemmetællere.

## **Ad 2.**

Formand John Bünger (JB) aflagde på bestyrelsens vegne beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.

### **Året 2017**

*JB så tilbage på året som et - bl.a. pga den ekstraordinære generalforsamling - travlt, men gunstigt år. Næsten alle hustyper har oplevet udlejningsstigning, og Lalandia har en effektiv salgsmaskine.*

*Han bemærkede og roste det store fremmøde samt takkede for, at så mange havde anvendt den elektroniske tilmelding.*

*Han hilste mange nye husejere velkommen, og at der i dag med 880 huse (fordelt med 22 % på Birkestien, 32 % på Hyldestien og 46 % på Pilestien) og en gennemsnitlig ejertid på 10 år må forventes, at der omsættes cirka 88 huse om året. Sammenholdt med at Lalandia udvider med 10-15 huse om året, er der et stykke vej til at få huspriserne op og på niveau med 2009. Dialog om prissætning og byggeri er ongoing og ikke let, men nødvendig.*

*Gennem året blev bestyrelsen udfordret på sin håndtering af foreningens opgaver af nogle få husejere. Det har været lærerigt, men har også nødvendiggjort ekstern assistance fra advokat og revisor for at sikre valid rådgivning, og for at kunne gå på sikker grund.*

*Det har fyldt alt for meget i vort arbejde og især på bestyrelsesmøderne, hvilket har skabt et lille efterslæb i de udviklingsprojekter, som også skal gennemføres. Bestyrelsens hovedsigte er og bliver at skabe værdi for den enkelte husejer.*

*Kritikken fra de få egne rækker var bl.a. udløsende faktor for, at der gennemførtes ekstraordinær generalforsamling. Kritikken var især af regnskabsteknisk karakter og fremkom på den ordinære generalforsamling sidste år, hvorefter den blev debatteret og drøftet på den ekstraordinære generalforsamling. Dog blev både regnskaber, budgetter, kontingent og engangsvederlag for nye husejere (kun nybyggede huse) vedtaget med stort flertal. Herfor takkede formanden.*

*Samarbejdet internt i bestyrelsen har været fint. Det nye bestyrelsesmedlem Karl Skovgaard skal have ros for hurtigt at sætte sig ind det pænt komplekse arbejde som foregår i bestyrelsen*

*Løbende projekter har været håndteret sideløbende og forventes afsluttet i løbet af 2018. Af disse kan bl.a. nævnes robotgræsslåmaskiner.*

*Nyhedsbreve har været en smule forsømt, men efterhånden som vi kommer i mål med de enkelte projekter, vil vi naturligvis sende nyhedsbreve omhandlende de løbende projekter ud til jer alle.*

Dog udgør forhandlingerne med Lalandia den største arbejdsbukkel. Den del omfatter jo hele vores samlede snitflade. De to store områder er **Miljøstationer** og **Engangsvederlaget for de nybyggede huse**. Der er dialog, men også her har vi været nødt til at involvere vores advokat. Forhandlingerne pågår og er endnu ikke afsluttede, og parterne står stejlt over for hinanden.

Vedligeholdelse af området bruger vi meget tid på. Vi har her en udfordring på fortolkning af **serviceaftalen**, som i år skal genforhandles.

**Administrationsaftalen** som vi har haft hos Lalandia fra starten bliver opsagt og nye tilbud indhentet. Problemstillingerne omkring administrationsaftalen er alvorlige og vigtige.

**Hårde hvidevarer** har Kristine nu arbejdet med i 1½ år, og i fredags modtog vi det endelige tilbud, som vi klart mener at heller ikke Lalandia kan sige nej til.

Hovedpunkterne i dette dugfriske tilbud er følgende:

1. 5 års garanti på hårde hvidevarer
2. Fejl på hårde hvidevarer – enten rep på stedet eller ny enhed, de samme gælder garantivarer
3. Fakturering enten via Lalandia eller direkte til den enkelte husejer.
4. 2-4 gange om året tilbydes masseskiftning af hårde hvidevarer uden leveringsomkostninger

**Betalingsinternettet** – som varslet sidste år arbejder vi på at få dette løst og vi har lyttet til generalforsamlingen sidste år, så der bliver en gratis forbindelse på niveau med den som blev tilbudt da Lalandia stod for det det hele) og så kan lejer betale for en stor 100/100 MB forbindelse. Husejere får adgang til den store forbindelse. Vi er tæt på en aftale efter bededagsferien. Test kører i øjeblikket.

**Startsiden** på vores TV har der været et stort arbejde med at få på plads, udført over tre uger af Christian Brink, som påtog sig at gøre arbejdet frivilligt. Christian får derfor herved en erkendtlighed for sit frivillige arbejde.

Endeligt skal samarbejdet med GF Skansen (Lalandia Rødby) nævnes, idet det via fælles møder i 2018 vil blive intensiveret. Målet er at skabe løsninger sammen, hvor vi har fælles interesser. Ønsket er dialog og sparring.

Formanden sluttede sin beretning af med at takke medlemmerne for hjælp med besvarelse af spørgsmål på FB.

Herudover havde han yderligere en erkendtlighed at give, nemlig til næstformand Claus Fenger, som har valgt at takke af efter mange år i bestyrelsen. Claus fik en ekstraordinær tak for sin indsats.

Formanden afsluttede dermed sin beretning.

Dirigenten takkede herfor og satte herefter beretningen til debat.

Spørgsmål fra salen:

Pilestien 46: Ville gerne høre mere om status på miljøstationerne (er der fx en prøve/demo mv.)?

Svar: I næste uge påbegyndes renovering af en af dem. Der er lavet aftale omkring miljøstationerne, men denne er ikke blevet effektueret før nu. Der vil komme yderligere informationer herom.

Pilestien 86: Hvad er tidsperspektivet omkring de hårde hvidevarer?

Svar: Der er som sagt modtaget tilbud fra leverandør i fredags. Bestyrelsen kigger på det fra mandag (praktik afklares – hvem gør hvad). Der kommer meget snart en generel udskiftning. Pris og kvalitet er forholdsvis god.

Spørger: Betyder det også udskiftning, når noget går i stykker?

Svar: Ja, og man vælger selv, hvilken løsning man ønsker.

Dirigenten spurgte medlemmerne i salen, om der var flere, der ønskede ordet. Da det ikke var tilfældet, afsluttede dirigenten debatten, og generalforsamlingen tog formandens beretning til efterretning.

### **Ad 3.**

Boje Henriksen fremlagde på bestyrelsens vegne årsrapporten.

- Regnskabet er godkendt af den samlede bestyrelse og revisionspartnerselskabet Beierholm, re-præsenteret ved statsautoriseret revisor Henrik Welinder, har gennemgået og kontrolleret rigtigheden af regnskabet uden bemærkninger.
- I 2016 blev GF-Poppelen infrastruktur ApS (GFPI) stiftet efter rådgivning fra vores revisor, således at den moms- og skattepligtige aktivitet vedrørende bl.a. salg til Lalandia af internetadgangen til vores huse, kunne udskilles fra Grundejerforeningen Poppelen (GFP).
- For at give et samlet overblik for foreningens aktiviteter præsenteres regnskaberne for GFP og GFPI samlet. Dvs. at intern samhandel og mellemværender er elimineret.
- GFP ejer 100% af GFPI. De aktiviteter (TV og Internet) som drives i GFPI har historiske set været drevet i GFP. GFP er forpligtiget til at sikre driften af disse aktiviteter. GFP stiller derfor om nødvendigt likviditet mv. til rådighed for GFPI, således at forsat drift sikres.
- Materielle anlægsaktiver udgør ca. 53 mio. kr. Beløbet udtrykker værdien af de jordarealer, herunder veje, legepladser mv., som ejes af GFP. Formålet med at indregne beløbet er at synliggøre værdien af husejernes fælles aktiver. Nybyggede huse vil på den baggrund skulle bidrage til GFP, således, at de eksisterende husejeres værdier ikke udvandes.

Boje Henriksen knyttede en række overordnede bemærkninger til materialet. Posterne blev gennemgået, og udvalgte poster uddybedes.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der i årsrapporten foreligger blank påtegning af regnskabet. Han spurgte herefter forsamlingen, om fremlæggelsen gav anledning til spørgsmål.

Følgende protokolleredes:

Birkestien 245: Har forstået, at der er væsentlig stigning i indbrud i huse og biler mv. Har det en sammenhæng med de manglende securityforanstaltninger?

Svar: Opgørelse modtaget fra politiet stemmer ikke overens med Lalandias opgørelse. Det er aftalt, at Lalandia skal arrangere et møde med politiet, men det er ikke sket endnu. Mødet afventes, så der kan skabes klarhed over problemets omfang, og i øvrigt har det vist sig, at en stor del af indbruddene har været på Lalandias p-plads og ikke ved boligerne.

Hyldestien 71: It-infrastruktur, aktiver er ikke faldet meget?

Svar: Der er nedskrevet ca. ½ mio. kr., og der har været investering for ca. 200 tkr.

Birkestien 114: Udgør moms ifm GF og datterselskabet den anførte ekstra betaling til IT-infrastruktur?

Svar: GF Poppelen er ikke momsregistreret og har derfor ikke fradrag for moms. Selskabet har derimod fradrag, hvorfor der heri betales moms til SKAT. Indtægten er lavere, og vi er bedre stillet end før, hvor vi ikke havde mulighed for fradrag for moms.

Spørgeren igen: Men der står, at det er ekstraomkostninger ifm opstart? Det står anført, som udgør det tabte penge?

Svar: Revisor har været inde over, og det er den korrekte måde at gøre det på.

Hyldestien 166: Udgifterne til internet - svarer det til de 20 % af serviceaftalen? I alt en udgift på 2,6 mio. Betaler husejerne virkelig kun så lidt? Er det teknisk et momsspørgsmål?

Svar: Det er skattepligtig og ikke momspligtig aktivitet. Det er efter rådgivning fra revisor, at det opgøres på denne måde. Dvs. der vurderes på, hvor meget ejerne "fylder", og hvor meget lejerne "fylder". Det er pt. det niveau, der ligger.

Spørgeren igen: Hvor meget har vi til gode re udstykning? Hvor stor er opkrævningen, som er sendt?

Svar: Ingen opkrævninger sendt endnu. Vi ønsker ikke en retssag med Lalandia. Beløbet er endnu ikke afklaret.

Spørger: Hvorfor er nogle huse billigere end andre?

Svar: Det er de beløb, der ad flere omgange er vedtaget på GF.

Hyldestien 166: Tilgodehavendet på over 1 mio. kr. Hvad er det?

Svar: Moms, udestående fra allerførste investering. Vi har pr. nu ingen udeståender med SKAT. Det er, så vidt det huskes, betalt.

Hyldestien 166: Det stod i revisionsprotokollen dateret i juni sidste år som en opfordring fra revisor, at der burde søges et bindende svar hos SKAT. Er der søgt bindende svar?

Svar: Vi har haft dialog med SKAT. Kan ikke huske, om dette var med. Der var 11 spørgsmål, og SKAT bekræftede dem alle. Der er ikke foretaget noget efter den henvendelse. Revisor siger, at der ikke er noget problem.

Fra salen: Det er kun en anbefaling fra revisor, at der indhentes bindende svar hos SKAT.

Hyldestien 166: Det er et problem, at begge regnskaber lægges sammen i gennemgangen. Det er to enheder, vi skal forholde os til. Synes, vi skal holde os til reglerne.

Vedrørende opskrivningerne: har der været ekstern valuarvurdering på dem?

Svar: Der sidder jo en lang række mennesker, der ikke har den faglige baggrund, og derfor er vi nødt til at forklare det, som vi gør.

Der er indhentet ny valuarvurdering.

Dirigenten meddelte, at spørgsmålet var noteret, ville blive protokolleret og medtages i bestyrelsens videre arbejde, men at det er bestyrelsen, der forestår præsentationen.

Fra salen: Tak til Boje for mange gode svar. Er personligt glad for, at årsrapporten er samlet i ét regnskab. Til at forstå. Tak for det.

Dirigenten afsluttede kommentarrækken og bad salen tilkendegive, om nogen ønskede årsrapporten til afstemning. Da dette ikke var tilfældet, og salen applauderede, erklærede dirigenten herefter, at årsregnskabet var godkendt.

#### **Ad 4.**

Boje Henriksen fremlagde på bestyrelsens vegne budgettet for 2018.

- Budgettet for 2018 er behandlet og godkendt af den samlede bestyrelse.
- Medlemskontingentet foreslås fastholdt på 9.000 kr. i 2018 (vedtages under særskilt punkt).
- For at give et samlet overblik for foreningens aktiviteter, præsenteres budgetterne for GFP og GFPI samlet. Dvs. at intern samhandel og mellemværender er elimineret.
- Afskrivninger er ikke medtaget.
- 

Posterne blev gennemgået med udvalgte bemærkninger til posterne:

Budget sidste år blev ikke opbrugt på internet, så 200.000 fra sidste år indsat til at få internet til at fungere.

Administration på nogenlunde samme niveau.

Forsikring, revision, advokat på samme niveau eller lille fald.

- Bestyrelsen foreslår, at medlemskontingentet fastsættes til 9.000 kr. i år 2018

Dirigenten spurgte salen, om der var spørgsmål eller bemærkninger til budgettet.

Følgende protokolleredes:

Pilestien 148: Internet, besparelse på 1 mio. kr. - hvornår regner I med, at det er på plads?

Svar: Konservativt budget er lagt og en fornuftig tilgang anvendt. Derfor svært at sige, men hurtigst muligt. Vi har budgetteret med indtægter på 0 kr. i 2018, men forventer indtægter i indeværende år.

Hyldestien 166: Udgifter til advokat og revisor er OK – også OK, at de øges. Hvem er foreningens advokat? Dirigenten bemærkede, at han alene var dirigent, og hans kollega, advokat Jacob Fabritius de Tengnagel, Andersen Partners, er foreningens advokat

Hyldestien 71: Undrer sig over lavt bestyrelsesvederlag. Fantastisk at bestyrelsens medlemmer arbejder så meget. Derfor opfordres til, at det sættes op. Ville selv nødtigt skulle besvare de spørgsmål der stilles fx her på generalforsamlingen.

Dirigenten spurgte, om der var yderligere indlæg eller kommentarer. Det det ikke var tilfældet, blev budgettet godkendt af salen med applaus.

**Ad 5.**

Det var af bestyrelsen foreslået, at indmeldingsgebyret for nybyggede huse fastsættes til 71.584 kr. i år 2018. Forslaget motiveredes ved, at foreningen herved får nogle penge, som alle får glæde af. Beløbet svarer til 1/873 af GFPs bogførte egenkapital.

Dirigenten bad salen fremkomme med eventuelle kommentarer og bemærkninger. Da det ikke var tilfældet, blev forslaget vedtaget af salen med applaus.

**Ad 6.**

Der var ikke indkommet forslag, hvorfor dirigenten gik videre til næste punkt.

**Ad 7.**

Dirigenten opremsede de af bestyrelsesmedlemmerne, der havde valgt at søge genvalg, og gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at der kan være op til 7 medlemmer i bestyrelsen, hvorfor generalforsamlingen havde mulighed for at bringe yderligere en kandidat i forslag.

Det var der ingen fra salen, der gjorde, hvorimod bestyrelsen foreslog Rene Rahbæk. Dirigenten bad generalforsamlingen meddele, om der var flere kandidater, og da det ikke var tilfældet, gav han ordet til Rene Rahbæk for en motivering af sit kandidatur.

Da der ikke var yderligere kandidater, konstaterede dirigenten, at de 4 kandidater John Bünger, Susanne Hedegaard Presthi, Karl Skovgaard og Rene Rahbæk var valgt ved fredsvalg og ønskede dem til lykke med valget.

**Ad 8.**

Dirigenten meddelte, at foreningens revisor ønskede genvalg og spurgte forsamlingen, om der var andre kandidater. Da dette ikke var tilfældet, blev Beierholm genvalgt ved fredsvalg.

**Ad 9.**

Dirigent bad generalforsamlingen, om nogen ønskede ordet under eventuelt.

Birkestien 20: Spørgeren ønskede en opdatering på eventuelle legepladser: Der var tale om anlæggelse af legeplads langs Poppelalleen for nogle år siden. Hvad er status herpå? Eller kunne der evt. etableres stor legeplads oppe ved centeret?

Svar: Det er korrekt, at der blev arbejdet for legeplads på Poppelalleen. Forslag blevet fremlagt, og man havde også en landskabsarkitekt ude. Forslaget blev fremlagt på ordinær GF, men blev nedstemt.

Hyldestien 8: Tages der kontakt til butikker i selve Billund for gode aftaler ligesom med butikkerne i centeret?

Svar: Betalingsinternettet giver afsæt for kontakt til lejerne. Der er ganske rigtigt allerede deal med Lalandia. Synes vi skal tage et skridt ad gangen. Kigge på infrastruktur, skabe indtægtsgrundlag.

Hyldestien 166: Der skal vælges 6-7 medlemmer til bestyrelsen jf. vedtægterne. Hvad med suppleanter?

Dirigentens svar: Glad for at spørgsmålet rejses. Det er undersøgt. Bestyrelsen har ikke medtaget suppleantvalg som et underpunkt på dagsordenen, og dirigenten har derfor undladt at tage det med under valghandlingen. anbefaler bestyrelsen at huske det næste år, idet vedtægterne reelt ikke siger noget om, hvornår suppleanter vælges.

Birkestien 42: Der er råd i samlinger i deres Design 6-hus. Er det noget, de selv skal udbedre?

Svar: Hvis man finder råd i sit hus, skal det meldes til teknisk afd. Der vil herefter blive taget en prøve for egen regning fsva svamp eller råd. Bygherre er konkurs, så vi har ikke nogen at gå efter. Hvis forsikring skal dække, skal prøve tages først. Lad os danne fælles overblik, så vi kan hjælpe hinanden.

Hyldestien 31: Har I undersøgt kædeansvar? Lalandia har jo købt husene af entreprenøren, der gik konkurs.

Svar: Bestyrelsen undersøger dette, undersøger først omfang/udstrækning.

En anden spørger: Hvor skal vi kigge?

Svar: Hjørnesamlinger, rundt om huset. Se billeder på FB.

Hyldestien 235: Råd sidder i vinkel øverst oppe. Rådgivende ingeniør, som han har haft talt med, mener ikke, at der kan gøres krav.

Dirigenten sluttede herefter talerækken, takkede for god mødedisciplin og gav ordet tilbage til formanden, som takkede dirigenten. Salen applauderede.

--oo0oo--

Formanden takkede afslutningsvis af til generalforsamlingen og sluttede mødet.

Som dirigent:

Jon Stefansson