

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I GRUND- EJERFORENINGEN POPPELEN

Søndag den 7. april 2019 kl. 12.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning for år 2018 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 Karl Skovgaard
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det kommende år, herunder fastsættelse af medlemsbidrag v/kasserer Karl Skovgaard
5. Fastlæggelse af engangsvederlag jf. vedtægternes pkt. 4.4
6. Behandling af indkomne forslag
 - a. Ingen forslag modtaget
7. Valg af bestyrelse, herunder suppleanter, samt godkendelse af bestyrelseshonorar.
Følgende er på valg:
 - a. Næstformand Jannic Mikkelsen, modtager genvalg
 - b. Kristine Klejnstrup, modtager genvalg
 - c. Boje Henriksen, modtager ikke 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. Formanden meddelte herudover, at han ville forsøge i sin beretning at inkorporere de nylige forhandlinger med Lalandia og punkterne bragt op på Lalandia-mødet, der netop var afsluttet.

Ad 1.

Som dirigent foresloges Jon Stefansson. Dirigenten blev valgt.

Jon Stefansson takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 13 var indkaldt pr. e-mail tilligemed udsendelse af dagsorden, og den af bestyrelsen godkendte årsrapport var uploadet på foreningens hjemmeside, inden for det i vedtægterne anførte varsel på højst 4 og mindst 2 uger før generalforsamlingens afholdelse.

De øvrige vedtægtsbestemte dagsordenspunkter var ligeledes iagttaget, og generalforsamlingen blev således erklæret beslutningsdygtig i henhold til den foreliggende dagsorden.

Dirigenten oplyste en deltagelse på 201 deltagere inkl. fuldmagter.

Som stemmetællere blev Rene og Boje fra bestyrelsen foreslået. Dirigenten bad om 2 yderligere stemmetællere fra salen. Herfra meldte Camilla, Pilestien 300, og Lonnie, Pilestien 293, sig. Alle fire blev herefter valgt som stemmetællere.

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.

Ad 2.

Formand John Bünger (JB) aflagde på bestyrelsens vegne beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år. Formandens talepapir gengives her uredigeret i sin helhed:

Beretning 2018

Inden jeg begynder selve beretningen er jeg nødsaget til at følge op på Jan Harrits kommentar i afslutningen af Lalandias informationsmøde. Jeg ville ønske jeg kunne bestemme hvad der skulle diskuteres på hans informationsmøde, som han opfordre jer til at sætte dagsorden for denne generalforsamling. Men for at afslutte og alt omkring forhandlinger med Lalandia, kan jeg sige at vi forsøgte at lande en aftale fredag aften med Jan Harrit. En for Lalandia meget lukrativ aftale set med Grundejerforeningen(GFP)'s øjne. Jan Harrit har i hele forhandlingsforløbet ikke kommet med forslag til løsninger, men blot afvist GFP's altid imødekomende og kreative tilgang til nye løsninger.

Kernen er at Lalandia sælger nye huse billigere end de tidligere har været udbudt. Dette skaber et fald i huspriserne på de bestående. Da Lalandia har monopol på udstykkelse og salg af nye huse, har vi blot bedt om at vi finder en løsning på denne problemstilling, således at bestående husejere ikke kun mister værdi på deres hus, men også bliver udvandet. Dette har vi kæmpet med i mange år og vi vil fortsat forfølge det.

Nå men lad os nu komme i gang.

Vi er nu 889 medlemmer pr. 31.12

2018 har på alle måder været anderledes. Der er blevet udstykket nye huse, der er flere huse, som har skiftet hænder. Det betyder, at vi nu står med cirka 100 nye medlemmer, som er kommet til fra 2016 til i dag. Velkommen til alle jer.

Jeg gerne forsøge at fortælle historien om den udvikling, foreningen har gennemgået, siden jeg startede min deltagelse i bestyrelsen.

Grundejerforeningen er dannet af Lalandia og de første vedtægter blev skrevet af Lalandia. Foreningen var tænkt som en forening, der skulle varetage betaling for at området omkring husene holdes pæne.

Alle aftaler indgået imellem GFP og Lalandia skete med Jan Harrit i bestyrelsen for GFP og med Jan Harrit som direktør i Lalandia.

Der blev f.eks. indgået følgende aftaler:

- 1) Serviceaftale, leverandør Lalandia - pris sat pr. hus, da området hurtigt blev dobbelt. Pris svarende til langt over 2,5 mio. kr. om året i dag.
- 2) Administrationsaftale - leverandør Lalandia - pris sat pr. hus, pris over kr. 400.000
- 3) Forsikringsaftale - leverandør Top Danmark - Taksator og regelsætter Lalandia - pris i dag langt over kr. 800.000
- 4) Antenneforening - Høj pris pr. hus, løsning - kun GFP langt over kr. 2.000.000
- 5) Internet - Leverandør Lalandia - underleverandør SE, de første 3 år megabilligt, derefter doubling af prisen pr. år. - kr. 750.000 om året.
- 6) Vagtselskab - Leverandør Lego Security - blev mest brugt til at servicere gæster efter lukketid - pris kr. 4-500.000 om året.

Samlet set er det bestyrelsens opfattelse at disse aftaler som blev indgået med Lalandias direktør på "begge sider af bordet" mest af alt var til Lalandias fordel selv om de blev betalt af husejerne.

Bestyrelsen har siden betragtet det som en vigtig opgave at indgå nye aftaler på disse områder. Aftaler som tilgodeser husejernes interesser i langt større omfang.

Den første aftale bestyrelsen gik ind i var internet. Vi valgte at gøre internet frit og betalte halv delen af udgiften til internettet. Vi skulle så investere kr. 1.000 pr. hus for at få trådløs router og dermed skabe fri adgang til internettet.

Problemstillingen var at Lalandia tjente på at opsætte disse. Aftalen med SE var strikket således sammen at internettet steg rigtig meget hvert år fra år 3 og frem til udløb af kontrakten, vi taler mere end en fordobling.

Antenneforening: Den løsning med TV vi havde var oldnordisk og slet ikke tidssvarende. I 2015 påbegyndte vi forhandlingerne. Lalandia havde sagt, de ville deltage i udgiften, når vi nu skulle modernisere. Da vi indhentede flere tilbud fra flere udbydere, forsvandt Lalandia i forhandlingerne. Jan Harrit ønsker ikke, at lejerne er i husene, men i centret.

Salg og markedsføring. Uagtet at Lalandia efter reglerne skulle afholde samtlige salgs og markedsføringsomkostninger, herunder formidlingsprovisioner og lignende, har bestyrelsen oplevet at en væsentlig del af disse omkostninger er blevet påført husejerne.

Dette ønsker bestyrelsen at ændre således at de aftalte regler overholdes, således at husejerne ikke kom til at betale 1/2-delen af alle tilbud.

Bestyrelsen ønskede at komme til forhandlingsbordet, og vi undersøgte efter opfordring fra generalforsamlingen alternativer. Dette var en stor udfordring, men vi havde faktisk tilbud på bordet. Samtidig byggede Lalandia 6-personers huse, og de bestående 6-personers huse oplevede en op til 30-35% nedgang i udlejningen.

Herefter jagtede bestyrelsen fakta og forsøgte igennem møder at opnå respekt for en seriøs forhandlingsret.

I 2016 fik vi fat i fiberen og overtog for første gang magten over eget område. Vi var nok lidt naive i starten, men fiberen gav os faktisk et grundlag for en videre snak med Lalandia.

Vores vedtægter ændredes i 2016, men det var også en slåskamp. Nye vedtægter blev stemt igennem med forhandlingsret. Forud havde vi brugt to år med Erhvervsstyrelsen, SKAT, advokater og revisorer. Lalandia havde fremlagt advokaters fortolkninger, som viste sig ikke at holde vand, når vi spurgte myndighederne. Det endte med en ny tv- og internetløsning i 2016.

Lalandia ville ikke betale noget som helst for denne opgradering. Det endte med en konflikt, hvor Lalandia tilbød os kr. 60.000 om året for brug af vores fiber, men hvor de endte i august 2016 med en aftale til kr. 1,1 mio. kr. om året.

Vores miljøstationer var allerede rådnet op (byggesjusk), og det havde vi en 2-årig lang proces omkring, og der var berammet møde i retten i august 2016. Lalandia indvilgede i at renovere til rimelig standard. Men Lalandia havde i alle årene ikke opkrævet sig selv for medlemsgebyr ud fra de vedtægter, de selv havde skrevet. Og hele denne problematik forsøgte bestyrelsen at få italesat over for Lalandia.

Dette har bragt mange problemstillinger.

Engangsvederlag blev aftalt til 30.000 kr. Se planchen fra 2016. Det er langt fra det beløb på 6-7.000 kr., som Lalandia nævnte på mødet her før GF. Vi har betalt mere for de nye huse, der er bygget. Det er legepladser, asfalt mv. Det hele endte i, at egenkapitalen blev opskrevet således at den nu svarer til de reelle værdier i GFP, efter samråd med revisor og advokater.

Jan er endnu ikke kommet med noget til os, som gør livet som husejere bedre og forbedrer samarbejdet. Alt nyt er på vores initiativ. Selv spa tabs. Faktisk skete der det, at da vi havde mest brug for at få en dialog og en hjælpende hånd, blev den afvist.

Lalandia fortolker alle aftaler, som det passer dem. Det har resulteret i, at vi har fjernet de fleste opgaver væk fra Lalandia, med store besparelser for husejerne. Med udgifter til vagt, forsikring, serviceaftale, administrationsaftale og ikke mindst internet/tv sparer vi pt. omkring 2-2.500.000 om året. Besparelser som kommer husejerne til gode, men dertil skal dog lægges nye udgifter og prisstigninger. Det betyder, at vi igen i år kan foreslå en sænkning af medlemskontingentet.

Hvad har vi så skabt i 2018:

- 1) Indgåelse af aftale med nyt forsikringselskab og ny pris og bedre dækning.
- 2) Ny serviceaftale om vedligeholdelse af arealerne med Jacob til et lavere fast beløb
- 3) påbegyndt vedligeholdelse af asfalt fast kontrakt hvert år fremover
- 4) Løsning af problemer med svamp / råd i Design-husene - en stor og omfattende opgave, men i godt samarbejde med teknisk afdeling, som skal have den ros.

Det er store opgaver, som tager meget tid, og vi indhenter altid flere tilbud.

5) Derudover har vi beskæftiget os med internettet, som ikke har været, hvad vi har betalt for, og som har givet mange diskussioner i efteråret. Det endte med, at leverandøren valgte at se det fra vores side, og de arbejder på at gøre det stabilt. Gratis internet - luksus internet: Leverandøren blev inviteret ud i vores huse. De anerkendte, at vi ikke har fået det, vi havde betalt for.

Prisen på vores TV-pakke steg "voldsomt" i år. Det betød, at vi påkaldte os klausulen, om at leverandøren skulle dokumentere, at stigningen som vi fik, kun var deres "råomkostning". Dette er sket og jeg har med egne øjne set en opgørelse. Den ekstra kanal - KANAL 4 - var en stor del af stigningen.

6) Hårde hvidevarer: Vi lavede aftale i 2016. Vi mente, vi havde skabt en rigtig god aftale. Men da vi ingen - som i absolut ingen - statistik kunne få fra Lalandia, måtte vi acceptere at aftalen kunne tages op. Gorenje, som stod bagved, har ikke kunnet levere. Og FHL ville åbenbart ikke forpligte sig så hårdt. Knasten er, at Billund El vil have et meget stort gebyr pr. kald i weekenden. Vi arbejder hårdt på at få dette løst. Lalandia har ikke hjulpet, har faktisk nærmest gjort det mere besværligt. Vi ville ønske, at Lalandia ville sætte sig ved bordet og finde en løsning, hvor de også hjælper imod betaling. Er i dialog med teknisk afdeling. Vi bliver nødt til at finde en anden løsning, som kan konkurrere.

7) Så til det, som fylder allermest - engangsvederlaget ved ny udstykning. Vi igennem hele året forsøgt at få en aftale, som skabte det formål, som vi har fokuseret meget på.

1) Reducerer omkostningerne i foreningen

2) Udvikle vort område og gøre det endnu mere lækkert at være gæst her

3) Sikre vores huspriser således, at det er attraktivt at være husejer

4) Få indblik i fordelingsnøglen og være en ligeværdig forhandlingspartner

Vi har en forhandling i gang med Lalandia, men har måtte sende et varsel til de nybyggede husejere om opkrævningen af engangsvederlag, som vedtaget af generalforsamlingen. Dette er et pænt komplekst område, som jeg forsøger at forenkle. Lige nu har vi spillet ud med:

1) Ingen nybyggede huse kan sælges under udbudspris i 2008 + kr. 100.000

2) Dokumenteret fordelingsnøgle pr. hustype i 2010, 2016 og 2018 - underskrevet af Lalandias revisor

3) Reklame på TV overgår til Lalandia mod kr. 50.000 om året til GFPI

4) Åbenhed om regning - ingen udgifter på materialer må koste mere end indkøb plus 30% og bestyrelsen kan forlange dokumentation for.

5) Vi har tilbudt Lalandia at betale 1/2 af internettet imod at vi undlader at lave betalingsinternettet over 6MB

6) Der fastsættes 1/2 årligt dialog møde med Lalandia

Så har jeg spillet alle kortene åbne her. Det er selvfølgelig en sårbarhed, men tænker I kan håndtere det. Vi har også arbejdet lidt på 2025 planen.

1) Vi skal have ny TV /internetløsning i 2026

2) Vi skal have hele området beskåret igen

3) Udviklet legepladser områder etc.

Det tunge i det her er TV/internet løsning. I dag har vi SE/STOFA som leverandør og har købt os til hosting. Men hvis vi skal etablere eget område til dette, skal vi investere som følger:

1) Hus og ændring af fibrenes forløb

2) Nye TV og indkøb af ny teknologi.

3) Legeplads / ændringer på bestående

4) Beskæring af større områder

kr. 3.000.000 Kr. 5.000.000 kr. 3 500.000 kr. 500.000

Så alt i alt skal vi som min. afsætte kr 12 000 000

Det vil også være muligt. Vi forventer, at udgiften til internet vil falde med over kr. 1.500.000 om året når vi når dertil og mon ikke vi kan spare på TV pakken.

Lalandia 3 – Søndervig. Dette emne kommer vi heller ikke udenom. Kan vi acceptere, at nye 1.000 familier skal betale kr. 2-300-000 i fald i huspris, som så tjenes hjem over 5 år i lejeindtægter? Kan vi stå på sidelinjen og se det gentages for 3. gang?

Jeg mener klart, vi skal udtale os, vores huse bliver alligevel påvirket hårdt, når de starter i juni. Jeg har som formand klart tænkt mig at være åben og ærlig, da vi ikke kan sætte så mange familier i samme situation som os.

Jeg tænker, at vi med udgangspunktet i den nuværende drift og planer, er en vel konsolideret forening, Derfor vil I se os i dag foreslå en kontingentnedsættelse, som kan mærkes. Jeg vil heller ikke skjule, at bestyrelsen indstiller sig selv til en lønforhøjelse. Det har været meget tidskrævende at sidde i bestyrelsen for alle. Men resultatet er tydeligt.

Med disse ord og ikke mindst en tak til alle vores samarbejdspartnere, Lalandias personale, Trust forsikring (og Topdanmark), Jacob, Laila og ikke mindst hele min bestyrelse, som lider under min konstante opfølgning. Endeligt skal Boje Henriksen, som ikke ønsker genvalg, takkes, idet han har været arkitekt bag mange ting. Træder ud i dag.

Formanden kaldte Boje Henriksen, der ikke ønsker genvalg og derfor udtræder af bestyrelsen, op til sig, takkede ham og overrakte ham en erkendtlighed for hans arbejde.

Formanden gav herefter ordet til dirigenten. Dirigenten takkede herfor og satte herefter beretningen til debat:

Spørgsmål fra salen:

Pilestien 349

Bemærkede, at det var en noget negativ beretning, fremstillet som bestyrelsen contra Lalandia. Undrede sig over den konstante uenighed og kritik. Syntes at Lalandias ide med en administrator i stedet for en bestyrelse var god. Måske billigere med administrator, som kan tage sig af alle ting, der er uenighed om.

Formanden:

Taget ad notam

Hyldestien 166:

Er det korrekt, at emner, der meddeles/orienteres om i løbet af formandens beretning, ikke senere kan henvises til som værende besluttet af GF? Er det ikke korrekt, at emner, der skal beslattes på GF, skal fremsættes under det pågældende punkt på dagsordenen, fx punkt 5, for bagefter at kunne refereres til som godkendt på GF? Spørgeren henviste til konkret eksempel i forbindelse hermed, hvor spørgeren ikke mente, at det var et emne, der havde været til afstemning.

Spørgeren opfordrede også til, at formandens beretning fremover udsendes til medlemmerne forud for GF.

Formanden:

Beretningen er før blevet sendt ud. I år har vi siddet og forhandlet op til sidste øjeblik, hvilket har umuliggjort det. Herudover er det tidligere år oplevet, at ordlyd er blevet taget ud af konteksten, misforstået og bøjet til ukendelighed.

Med hensyn til det nævnte eksempel var det en beslutning, bestyrelsen havde truffet, den var ikke truffet på GF.

Spørgeren igen:

Ved godt, at bestyrelsen har beslutningsret, men mangler stadig svar på, at emner til forslag skal vedtages af GF under punkt 5.

Dirigenten:

Præciserede, at bestyrelsen har den overordnede ledelse og beslutningsret i foreningen, og at det ikke er muligt at tage forslag eller meddelelser med i en beretning og derved få generalforsamlingens godkendelse.

Hyldestien 86:

Husker godt det nævnte eksempel, der var nemlig tale om at arbejde hen mod betalingsinternet. Vil derfor gerne høre noget mere herom: Hvad kommer til det at koste. Hvem skal opkræve? Er det endeligt vedtaget?

Formanden:

Det står alle frit for at stille forslag under punkt 5, fx også om at vi ikke skal have betalingsinternet. Det er der bare ikke nogen, der har gjort. Nogle synes det er en dårlig ide. For bestyrelsen har det været et forhandlingstema over for Lalandia.

Spørgeren igen:

Gentog sit spørgsmål. Synes det er en stor beslutning, og at den skulle have været til afstemning.

Formanden:

Det kunne den også sagtens have været, men ingen forslag herom er indkommet. Lalandia har ingen værdiansættelse, så må vi selv i så fald finde en værdiansættelse.

Spørgeren igen

Handler ikke om forhandlingsgrundlag over for Lalandia. Hvordan kommer vores lejere til at stå? Synes det er en forringelse, og synes det er forkert at bruge det som pression.

Formanden:

Taget ad notam.

Boje Henriksen:

Alt, bestyrelsen har gjort, er gjort for at forbedre økonomien for jer. Man kan være enig eller uenig. Er det den vej, I ønsker? Eller skal vi bare lade Lalandia gøre, hvad de vil?

Dirigenten sluttede debatten og spurgte salen, om der var andre spørgsmål.

Hyldestien 133:

Synes beretningen minder om et standup-show, og der køres en hetz mod Jan Harrit. Lalandia kan ikke gøre ved, at der ikke er kommet opvaskemaskiner. Det er ikke alle fejl, han kan gøre ved.

Pilestien 586 i fortsættelse af spørgsmålet fra Hyldestien 86:

Ønskede at formanden tilkendegav, om der var øvrige dele af indholdet i beretningen, der var besluttet på bestyrelsesniveau, således at spørgeren kunne godkende beretningen.

Formanden:

Der var ikke dele af beretningen, der var indgået som forslag.

Pilestien 586:

Meddelte, at denne således kunne godkende beretningen.

Dirigenten præciserede, at beretningen ikke skulle godkendes af generalforsamlingen, men blot tages til efterretning.

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.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der i årsrapporten foreligger blank påtegning af regnskabet.

Karl Skovgaard fremlagde på bestyrelsens vegne årsrapporten.

- Regnskabet er godkendt af den samlede bestyrelse og revisionspartnerselskabet Beierholm, repræsenteret ved statsautoriseret revisor Henrik Welinder, har gennemgået og kontrolleret rigtigheden af regnskabet uden bemærkninger.
- I 2016 blev etableret driftsfællesskab – dvs. to regnskaber, der blev sendt ud. Vi har valgt for hele perioden at køre de to regnskaber sammen, således at man kan se et samlet billede.

Karl Skovgaard gennemgik regnskabet. Posterne blev gennemgået, og han knyttede en række uddybende bemærkninger til tallene.

Dirigenten takkede for gennemgangen. Dirigenten spurgte herefter forsamlingen, om fremlæggelsen gav anledning til spørgsmål.

Følgende protokolleredes:

Hyldestien 166:

Undrer sig over at det valgte opgørelsesprincip, hvor egenkapital omfatter fx grunde og bygninger til dagsværdi.

Karl Skovgaard:

Henviste til, at Beierholm har sagt god for dette beregningsprincip. Udgangspunktet er, at likviditet er vigtigt. At denne er intakt. Vi må gå ud fra, at det anvendte princip lever op til reglerne, men det kan man spørge Beierholm om.

Spørgeren igen:

Ønsker, at spørgsmålet stilles til Beierholm. Herefter kan årsrapporten godkendes.

Dirigenten præciserede, at årsrapporten skal godkendes i dag, og om det, spørgeren mente var, at han ikke ville godkende årsrapporten?

Spørgeren igen:

Egenkapitalen bør korrigeres med 442.000 kr. men synes godt, at regnskabet kan godkendes i dag.

Pilestien 586

Egenkapitalen kan jeg ikke forstå. Fra 2015 til nu, går vi fra 6,5 mio. til over tres millioner. Egenkapital skal repræsentere, hvad foreningen er værd. Hvad er foreningen egentlig værd? Vi får ingenting med, hvis vi sælger. Ja, Beierholm har godkendt. Men jeg har også en virksomhed: revisor fylder de tal ind, som jeg giver dem, det er mit ansvar.

Dirigenten bad bestyrelsen kommentere herpå.

Boje Henriksen:

Egenkapitalen er ikke værdien. Egenkapital er noget andet. Værdi er et sjovt begreb. Før svarede det til, hvad vi havde i kassen. Fx jorden, hvad er den værd? Det er jo mere end 0. Vi kan godt diskutere, om vi har de rigtige tal. Men Beierholm ville nok være ked af, hvis de fik det prædikat, at de blot skriver under på nogle tal.

Pilestien 588

Da I fik jordene fra Lalandia, hvad var de da værd? Mht værdi af jordene koster en ha så og så meget. Men hvis jeg skulle købe, ville jeg ikke betale noget. Man får jorden fra Lalandia for 0 kr., og som ny husejer skal man give så og så meget. Det er en opskreven værdi. Det er ikke en reel værdi. Man har opskrevet for at udgøre modspil over for Lalandia. Men for os nye koster den 0 kr. Legepladser og internet har en værdi. Men jordene har ingen værdi. Derfor er et engangsvederlag på 71000 kr. røveri, sådan opfattes det.

Formanden:

Da vi byggede den første runde huse, betaltes en pæn overpris for også at betale veje mv. Dette skal afspejles i, hvad det enkelte hus er værd. Tanken var oprindeligt, at Lalandia skulle betale. Men det forlig, der blev indgået, betød, at det var de nye ejere, der skulle betale. Det var en handel, der blev indgået med Lalandia. Hovedformålet var, at det skulle afspejles, er de eksisterende huse har en værdi.

Dirigenten lukker herefter debatten og spurgte salen, om der var flere spørgsmål til årsrapporten.

Hyldestien 166

Budgettet foran sidste år, men slutresultat negativt. Hvad skyldes den store forskel?

Karl Skovgaard:

Budgetmæssigt ser vi rent likviditetsmæssigt på det. Om vi holder vores likviditetsstyring stram i forhold til budget.

Pilestien 588:

Sagde I ikke, at det i aftalen i 2016 var Lalandia, der skulle betale engangsvederlaget.

Formanden:

Nej, vedtægterne bestemte, at Lalandia skulle betale. Men i aftalen fra 2016 bad Lalandia om, at nye ejere skulle betale. Lalandia skulle selv have opkrævet. Men det har Lalandia ikke gjort. Bliver ved med at bede os om at vente med det.

Pilestien 544

Ny husejer. Føler sig uden for fællesskabet pga denne konflikt. Forstod også, at Lalandia skulle betale. Hvordan kan det i øvrigt være, at en orienteringsmail sendes ud fredag aften, man har ingen jordisk chance for at nå at diskutere det.

Formanden:

Forstår jeg godt. Vi ønsker, at I skal føle jer velkommen, og vi vil gerne hjælpe. Lalandia skulle have oplyst jer på købsaftaletidspunktet, at der var et engangsvederlag. Vi stiller os gerne til rådighed for hjælp.

I har faktisk har gjort et godt køb. At I ikke har været oplyst om engangsvederlag, er ikke vores skyld. Det har stået på hjemmesiden, og vi kender jo ikke de individuelle købsaftaler.

At der sendes mail ud sent fredag aften, beklager jeg, men det var først fredag aften, at vi fik et nej fra Jan Harrit / Lalandia. Vi har også talt om at samle jer, evt. m advokat, og vi hjælper jer gerne. Vi kan jf. vedtægterne hjælpe særskilte grupper. Vi kan ikke lade regningen blive ved med at hænge, for så vil vi på et tidspunkt blive ikendt "nøl".

Dirigenten afsluttede kommentarrækken og bad salen tilkendegive, om forsamlingen kunne godkende årsrapporten. Enkelte var ikke enige i egenkapitalen, hvilket protokolleredes, ligesom det protokolleredes, at korrektionsforslag vedrørende beretningsprincip skal forelægges revisor, men dirigenten bad om afstemning ved håndsoprækning og konkluderede, at årsrapporten kunne godkendes af et overvejende flertal.

Ad 4.

Karl Skovgaard fremlagde på bestyrelsens vegne budgettet for 2019.

- Budgettet for 2019 er behandlet og godkendt af den samlede bestyrelse.
- Bestyrelsen foreslår, at medlemskontingentet nedsættes fra 9.000 kr. til 8.000 kr. Betyder et lavere kontingent, men vi forventer at forskellige tiltag får effekt i 2019. Der henvises også til 2020-planen, hvor vi nu har fået bygget den likviditet op, som ønskedes. Der vil formentlig i de næste åringer skulle bygges mindre op.
- Budgettet er fastlagt rent likviditetsmæssigt, og vi kommer frem til de anførte tal, men resultatet næste år, hvis dette holder, vil forventeligt igen blive negativt. Blot en præcisering af, hvorfor forskellen opstår.

Posterne blev gennemgået med udvalgte bemærkninger til posterne:

- Snerydning kan af gode grunde være svært at vurdere.
- Træer skal forventeligt fælles.
- TV- og internet. Større beløb er nødvendigt at sætte af.
- Budget er også sat op på el.
- Forsikring: Nu har vi fået faktura, så i princippet kunne budgettet godt være lavere. Vi er således på den gode side.
- Bestyrelsen foreslår desuden stigning i bestyrelseshonorar. Tages op under separat punkt.

Dirigenten spurgte salen, om der var spørgsmål eller bemærkninger til budgettet og bemærkede, at budgettet ikke forud for GF var sendt ud, og at der heller ikke jf. vedtægterne var krav herom.

Følgende protokolleredes:

Pilestien 300

Spurgte om årsagen til, at budgettet er holdt op mod sidste års budget, og anbefalede, at det fremover stilles op mod faktisk afholdte omkostninger. Det giver ikke mening at holde op mod sidste års budget, og det gør det svært at forholde sig til.

Applaus fra salen.

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

Dirigenten bad herefter salen om eventuelle kommentarer til den foreslåede nedsættelse af medlemsbidraget.

Pilestien 344:

Hvad vil kontingentet være, hvis jeg selv betaler for mine lejeres højhastighedsinternet?

Formanden:

Dette er ikke indregnet i kontingentet. Vi tror ikke, at det bliver til noget, og hvis ingen vil betale for det, har det ikke nogen værdi. Lalandia siger, at det ikke har nogen værdi.

Spørgeren igen:

Det var ikke helt det, jeg mente: Kan jeg ikke få lov til at betale noget ekstra, således at mine lejere ikke skal betale?

Formanden:

Det er meget mere komplekst end som så. Vi har fx en lang række huse, der ikke har betalt engangsvederlag. Det er svært at opgøre en værdi, det kan vi ikke.

En anden spørger:

Det påvirker jo mine lejere.

Formanden:

Lalandia siger, at det ikke har en værdi, og derfor kan vi ikke gøre noget.

Dirigent lukkede herefter denne debat og bad om yderligere bemærkninger eller spørgsmål til medlemsbidraget. Da dette ikke var tilfældet, konstaterede dirigenten, at GF godkendte medlemsbidraget.

Ad 5.

Dirigenten læste den pågældende bestemmelse om indmeldingsgebyret op fra vedtægternes punkt 4.4, og meddelte, at det af bestyrelsen var foreslået, at indmeldingsgebyret for nybyggede huse fastsættes til 70.082 kr. i år 2019. Dirigenten gav herefter ordet til formanden til motivering af forslaget.

Dirigenten bad herefter salen om eventuelle bemærkninger.

Pilestien 120:

At en ny køber skal betale en procentdel af egenkapitalen, virker mærkeligt. Kan det ikke bindes op på en faktisk udgift i stedet for egenkapitalen? Virker som et højt beløb og bundet på nogle værdier, man åbenbart ikke kan blive enige om.

Formanden:

Der er indgået aftale med Lalandia herom. Men vel ellers OK, men så vil Lalandia skulle betale vederlaget, som ikke er betalt, tilbage til 2006.

Dirigenten henviste igen til vedtægterne og sin tidligere oplæsning af bestemmelsen omkring engangsvederlaget.

En spørger fra salen:

Det er ikke så meget selve størrelsen af beløbet. Men det skal gøres tydeligt. Det står ikke i købsaftalen.

Formanden:

Vi er nødt til at se jeres købsaftaler, vi kender dem ikke. Engangsvederlaget er opstået fra aftalen i 2016.

Dirigenten bad salen fremkomme med øvrige kommentarer og bemærkninger.

Dirigenten satte engangsvederlaget til afstemning ved håndsoprækning og konstaterede herefter, at engangsvederlaget var vedtaget.

Ad 6.

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

Ad 7.

Dirigenten bad Karl Skovgaard fremlægge forslaget til ændring af bestyrelseshonoraret.

Karl Skovgaard:

Den foreslåede forhøjelse skal ses i forhold til tidligere mulighed for at give særskilte beløb til særligt arbejde. Man har i stedet valgt at øge det samlede honorar.

Dirigenten spurgte, om dette gav anledninger til bemærkninger, men den generelle holdning i salen var, at en forhøjelse er velfortjent. Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelseshonoraret var godkendt.

Dirigenten opremsede herefter de af bestyrelsesmedlemmerne, der i år er på valg (Jannic Mikkelsen, Kristine Klejnstrup og Boje Henriksen), de, der havde valgt at søge genvalg (Jannic Mikkelsen og Kristine Klejnstrup), samt de, der ikke ønskede genvalg (Boje Henriksen), og at Rene Rahbæk herudover ønskede at udtræde af bestyrelsen, selvom han ikke var på valg. Der var således 4 på valg, heraf to, der ønskede genvalg.

Bestyrelsen meddelte, at den ønskede, at der pejledes efter en bestyrelse på 7 medlemmer. Dirigenten konkluderede herefter, at 4 bestyrelsesmedlemmer skulle vælges, og at der foreløbigt var 2 kandidater, Jannic og Kristine.

Dirigenten opfordrede generalforsamlingen til at bringe 2 øvrige kandidater i forslag. Bestyrelsen foreslog Jens Johansen, Pilestien 598. Herudover ønskede John Hansen fra Hyldestien 43 at stille op. Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater, og da ingen markerede, gav dirigenten ordet til alle fire kandidater og bad dem give en kort præsentation og motivation af deres kandidatur.

Da der ikke var yderligere kandidater, konstaterede dirigenten herefter, at alle 4 kandidater, Jannic Mikkelsen, Kristine Klejnstrup, Jens Johansen og John Hansen, var valgt ved fredsvalg og ønskede dem til lykke med valget.

Herefter opfordrede dirigenten generalforsamlingen til at bringe to suppleanter i forslag. Hanne Hunddal, Pilestien 112, meldte sig fra salen, og da ingen andre meldte sig, konstaterede dirigenten at hun var valgt som suppleant ved fredsvalg og ønskede hende 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 med applaus.

Ad 9.

Dirigent spurgte generalforsamlingen, om nogen ønskede ordet under eventuelt.


Fra salen lød herefter mange tilkendegivelser med opbakning og ros til bestyrelsen. Herudover var der spørgsmål omkring dialogen med Rødby (som ifølge formanden er god), eventuel repræsentation i parkens bestyrelse (som ifølge formanden aldrig kommer til at ske, da foreningen kun har 1 stemme), opfordring til at gøre noget ved de dårlige lydforhold i hallen (taget ad notam). Rene Rahbæk havde også et kort indlæg.

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

--oo0oo--

Formanden takkede afslutningsvis af til generalforsamlingen og sluttede mødet.

Som dirigent og referent:

8.9.19 
Jon Stefansson

Som formand:


John Bünger