

## Indledning / VELKOMST

Velkommen til denne virtuelle afvikling af generalforsamlingen i Grundejerforeningen Poppelen. Mit navn er Jens Johansen og jeg har haft fornøjelsen af at være formand for bestyrelsen det sidste års tid. Vi fik jo ved generalforsamlingen sidste år vores debut med afviklingen via Teams. Heldigvis forløb det generelt godt. Jeg krydser fingre for, at vi igen vil lykkes med at få teknikken til at spille til alles tilfredshed. Fordelen ved at afholde det virtuelt, er jo også, at flere har mulighed for at være med. En praktisk information til jer, er at der er en vis forsinkelse fra jeg skifter planche til I kan se det. Vær derfor tålmodig hvis plancheskift er lidt forsinket og undgå venligst selv at skifte foruden, da det kan give problemer med at komme tilbage.

Vi skal igennem disse punkter på dagsordenen: VIS DAGSORDEN, VÆLG DIRIGENT

## Bestyrelsens beretning for 2020

Tak for ordet. Jeg vil gerne med min beretning forsøge at give jer et billede af arbejdet i bestyrelsen i året og også berøre nogen af de vigtigste begivenheder. Når jeg er færdig med beretningen, bliver der åbnet op for spørgsmål i Q/A sektionen, hvor vi så vil læse spørgsmålene op, og bestyrelsen vil herefter svare på spørgsmålene. Alle skriftlige spørgsmål bliver gemt og vil indgå i referatet.

### **SKFIT => 2020/2021 tilbageblik**

Men nu til selve beretningen.

Det har været et rigtigt travlt år i bestyrelsesarbejdet. Jeg vil om lidt komme ind på nogen af de vigtigste begivenheder, der har optaget os. Der har været opgaver af en så presserende karakter, at vi har måttet smide hvad vi ellers havde i hænderne for at finde løsninger hurtigt. Det har så også betydet, at der har været opgaver, vi har måttet nedprioritere, da vi i forvejen bruger ganske meget tid på bestyrelsesarbejdet, som jo kommer oveni hver vores fuldtidsarbejde.

Vores arbejde indebærer en række opgaver, der rækker langt ud over en "normal" grundejerforeningsbestyrelses opgaver. Vi sørger fx for god internetdækning i husene, tv-signaler, opdaterer TV-kanaler og forsikrer vores feriehuse. Vi opfører og vedligeholder legepladser og grønne områder. Vi forsøger også at være sparringspartner i spørgsmål om alt fra samarbejdet med Lalandia, til tekniske spørgsmål omkring husene og forestår samarbejdet med diverse leverandører. Alt sammen så vi i fællesskab kan passe bedst muligt på investeringen i vores huse og give vores gæster en god oplevelse. Jeg håber derfor også, at I har forståelse for, at vi ikke altid kan nå at kommentere på alle Facebook henvendelser. Men I er altid velkomne til at tage direkte kontakt til os via mail eller tlf.

Det har, som i alle ved, været et noget anderledes år, end vi har været vant til. Udlejningen af vores huse har desværre været voldsomt påvirket af Corona. Lalandia centeret var som bekendt i foråret 2020 lukket ned fra regeringens side, og det har også været tilfældet siden efteråret. Typisk var vi i 2020 nede på 40-50% af udlejningen i et normalt år. På kort sigt kan vi ikke gøre så meget ved det, men det rejser jo naturligt spørgsmålet, om vores allesammens ferievaner i disse år ændrer karakter pga Corona? I bestyrelsen følger vi udviklingen i feriemarkedet og forholder os til den. Det er vigtigt, at vi sørger for at tage de rigtige geværgreb i rette tid. Det handler både om at benytte lejligheden i en nedlukningsperiode til vedligeholdelsesarbejder, men også om at det kan blive nødvendigt at vi skal tilpasse det tilbud vi giver vores gæster.

I forhold til bestyrelsen, så er der jo skiftet noget ud i bemanningen over de seneste par år. Derfor valgte den nye bestyrelse efter sidste generalforsamling at invitere Lalandia til møde for at kridte banen op, hilse på hinanden og vende løst og fast. Hvis man har fulgt med i diverse nyhedsbreve i de senere år og ikke mindst også debatten på Facebook gruppen, så kan man nemt få det indtryk, at GF Poppelen og Lalandia ikke kan blive enige om ret meget. Og at det næsten handler meget om at føre krig på alle fronter. Men faktisk kører samarbejdet med Lalandia egentlig rigtig godt på mange områder. Jeg kan fx nævne samarbejdet med Teknisk Afdeling, som jeg oplever som meget samarbejdsvillige og lydhyre. De er en af vores vigtigste samarbejdspartnere, og vi vil faktisk gerne give dem de fleste opgaver, hvis det er på konkurrencedygtige vilkår. Det tror jeg på er til alles fordel på lang sigt. Hvor man måske tidligere godt kunne få det indtryk, at de tilbud vi fik fra Teknisk Afdeling bar lidt præg af monopolagtige tilstande, så oplever vi nu et ligeværdigt samarbejde, hvor begge parter giver og tager. Og hvor konkurrence virker til at få de rigtige vilkår til os alle.

Så er der selvfølgelig de spørgsmål, som vi i bestyrelsen ikke er enige med Lalandia om. Det er der i sagens natur ikke noget underligt i, og for mig handler det bare om, at man godt kan være professionelt uenige – og så forsøge at finde frem til en løsning på det. Sådant en løsning kan ultimativt være, at vi må have rettens hjælp til at finde frem til hvad der er ret og rimeligt. Og kunne blive sagen omkring engangsvederlag.

### **SKIFT => Engangsvederlag**

Som I kan se af nyhedsbrevet, der blev udsendt for et par måneder siden, så har året budt på MANGE mails, tlf.samtaler og møder med Lalandia om netop engangsvederlag. Det var spørgsmålet omkring, hvilket beløb ejere af nyopførte feriehus med rimelighed skal indbetale for at få andel i vores egenkapital samt for grundejerforeningens udgifter til opkobling af internet og TV-signal til huset. Parterne har været til og fra hinanden, vi har hver især strakt os langt, og faktisk er vi nået frem til en løsning, som vi som husejere i min optik kan være SUPER tilfredse med. Vi følte vi havde en god sag og en god fornemmelse for at vi kunne vinde en evt retssag, men vi ville i så fald alligevel kunne risikere, at stå tilbage med et tab, selv hvis vi vandt. Forliget ligger nu på bordet – og det er vi egentlig lidt stolte af, for vi mener at vi faktisk står bedre med forliget end vi gør med det højere engangsvederlag! Jeg glæder mig over, at det er en samlet bestyrelse, som helt entydigt og uden forbehold anbefaler generalforsamlingen at stemme JA, når vi senere skal stemme om forliget.

## SKIFT => Forligets detaljer

Detaljerne i forliget er som følger: Sidste år besluttede Generalforsamlingen at forhøje engangsvederlaget fra ca. 70 tkr. til 87 tkr. Forliget indebærer:

1. at vi reducerer beløbet til 61 tkr.
2. At det sker med tilbagevirkende kraft, således at Lalandia får knap 1,3 mio. tilbage, dvs. det for meget indbetalte engangsvederlag. Det svarer at vores formue reduceres med knap 1400 kr. pr husejer. Vores praksis har været, at det skal indbetales på tidspunktet for overdragelse til ny ejer (vedtægterne siger fra udstykningen). Denne praksis vil vi videreføre.

Men til gengæld for det nedsatte engangsvederlag får husejerne:

3. Sikring af huspriser. Vi indfører en minimumspris på 160-190 tkr over gnsn handelspris, som Lalandia SKAL sælge nye huse til. Vi ved jo, at der kan være op mod 1500 huse i vores område, og vi har nu sikret os, at Lalandia ikke presser priserne på vores huse ved at udbyde nye huse til spotpris. DET har efter min helt klare opfattelse langt større betydning for vores investering, end hvis vi i forhandlingerne havde gået efter forbedringer i småtingsafdelingen, som fx nedsættelser i prisen på badebånd.
4. Ingen yderligere sagsomkostninger. Selvom vi føler at vi havde og har en rigtig god sag, så er der jo altid en procesrisiko ved en lang retssag. Desuden kan vi nemt havne i den situation, at en sag kan trække ud i flere år og at vi ender med at få udgifter til advokatbistand mv, selv hvis vi skulle vinde sagen. Der er ingen der kan garantere, at vi i en retssag vil kunne lande engangsvederlaget på 61 tkr – tallet kunne sagtens risikere at blive dømt langt lavere.
5. Forhøjet rabatsats i centeret. Vi har aftalt med Lalandia som en del af forliget, at husejerrabatten i butikkerne og restauranterne hæves med yderligere 5%, hvis det bliver vedtaget
6. I spørgsmålet om hvorvidt Lalandia er i deres gode ret til at kræve en formidlingsaftale om udlejning af vores huse for at give gæsterne adgang til badelandet: Det ser vi fortsat forskelligt på. Og det er aftalt med Lalandia, at grundejerforeningen stadig kan undersøge mulighederne for at få denne sammenkobling bragt til ophør.
7. Begge parter får mere ro på bagsmækken, så vi kan bruge tiden og vores ressourcer på mere fremadrettede og givtige opgaver, i stedet for endeløse møder osv. Jeg tror også på, at vi sammen kan komme længere i en fælles udvikling af området, når vi ikke også samtidig har "krig på kniven", som har overskygget meget. Man må bare sige, at selv små sager har det med at vokse sig store, når vi ligger i retssager mod hinanden.
- Faktisk mener jeg for mit eget vedkommende, at vi er bedre tjent med forliget end vi er med det højere engangsvederlag. 1,3 mio i tilbagebetaling er mange penge, men jeg ville selv gerne give de knap 1400 kr af min andel af foreningens formue for den prissikring af mit hus alene.

I kan nok godt mærke på os, at det har været hårde forhandlinger, som der er gået meget tid med. Men der er ingen tvivl hos os i bestyrelsens, at det er et rigtig godt forlig, vi har opnået.

Derfor håber vi naturligvis, at I vil give os jeres opbakning, når vi lidt senere skal stemme om forliget.

### **SKIFT => Forsikring**

I løbet af året blev bestyrelsen gjort opmærksom på, at vores Design6 huse muligvis kunne være ramt i større eller mindre omfang af skader på tagkonstruktionen. En enkelt husejer havde skader for op mod 200 tkr.

Vores forsikringsmægler rådede os faktisk til IKKE at undersøge sagen yderligere på trods af denne mistanke. Men bestyrelsen følte ikke, at vi kunne sidde denne usikkerhed overhørig, blandt andet fordi skadesudgifterne for den enkelte husejer så kunne stige. Vi besluttede derfor i samråd med Teknisk Afdeling at få formidlet et fælles tilbud på scanning af tagene, alene med det formål, at husejerne kunne se om der var indikationer på skader i deres huse. Og der hvor der var det, måtte det så undersøges yderligere med håndværkers hjælp. Heldigvis tog rigtig mange Design6 husejere mod dette. Desuden fik vi udarbejdet en stikprøve på 3 huse for at få en uvildig vurdering af skaden og på om taget var opført efter forskrifterne – ganske enkelt for at stille vores husejere så godt som muligt i deres skadesspørgsmål overfor Protector Forsikring.

Desværre viste det sig at være et omfattende skadesbillede vi så. Desuden har grundejerforeningen også over de senere år haft en del lejerskader. Protector Forsikring valgte derfor pludselig at opsigte vores forsikring med kun en måneds varsel! DER var vi noget på hælene vil jeg gerne være ærlig og sige! Heldigvis havde vi i bestyrelsen været opmærksomme på denne risiko, og vi havde derfor løbende selv afsøgt alternative muligheder til vores aftale med vores forsikringsmægler og forsikringsselskab. Havde vi ikke gjort det ville vi have stået med en KÆMPE præmieforhøjelse og uden dækning for svamp fremadrettet. Men også med en selvrisiko der ville have været 3-5x større end den vi har fået hos vores nye forsikringsselskab Tryg. Bestyrelsen valgte derfor at takke ja til tilbuddet fra Tryg, hvor vi yderligere fik forbedret vores dækning til nu også at omfatte råd. Vi sparer samtidig honoraret til vores forsikringsmægler og fik skarpere vilkår generelt. De tilbud vi fik fra vores tidligere forsikringsmægler, var nemlig markant ringere, og væsentlig dyrere. Grundlæggende har det så også betydet at vi har måttet sige farvel til den sikkerhed, der ligger i at have en forsikringsmægler. Vi synes dog at vi over de to 2 år aftalen har forløbet har fået alt for lidt ud af det samarbejde med forsikringsmægleren og den løsning vi blev anbefalet med Protector Forsikring. Tryg har desuden skriftligt garanteret os mindst samme dækning som vi havde hos Protector, og eksplicit gjort os opmærksomme på forskellen hvis der var undtagelser til det. Så sagen om den opsagte Protector forsikring ender faktisk rigtig fint, men det var bestemt ikke givet at vi kunne lande den der.

### **SKIFT => Design 6 - skader**

Tilbage står så stadig en del arbejde med at støtte de ramte husejere. Bestyrelsen vil fortsat søge at hjælpe så godt vi kan med at formidle rådgivning, tilbud og muligvis også juridisk assistance. Design6 husene er bare ramt af så forskellige skader og i forskelligt omfang og bl.a. derfor må den enkelte som ansvarlig husejer selv står for skadesbehandlingen. VI vil dog

forsøge at strække os i grundejerforeningen for at støtte jer husejere, så langt som vi kan i sagen, indenfor vores mandat. Også selvom der går MANGE timer med det arbejde. Det betyder bl.a. at vi gerne hjælper med at formidle fælles indhentede tilbud, koordinere fælles indsatser osv hvor det giver mening

### **SKIFT => Legepladser**

I året løb har vi igangsat en betydelig opgradering af vores legepladser. Mange af dem var ved at have en del år på bagen og var modne til en udskiftning. Desuden havde vi en del små legepladser, som slet ikke blev brugt så meget som vi godt kunne ønske os og som samtidig var lidt en udfordring for vores have-mand at vedligeholde omkring.

Derfor har vi benyttet muligheden for at samle de små pladser og bygge nogen større. Genbrugt redskaber, hvor det giver mening. Og samlet skabt en ny og langt stærkere attraktion til vores område og til det samlede tilbud til vores gæster. Den nye Tarzan bane på 400 meter ser ud til at blive taget godt imod. Den kan være med til at gøre den lange gåtur ad Poppel Alleen lidt kortere. Desuden får vi nu en løsning der også henvender sig til lidt større børn (og barnlige sjæle).

Vi tror det er vigtigt, at vi også i krisetider tænker langsigtet og gør hvad vi kan for at sikre vores indtjening på udlejning de kommende år. Vores nye legepladser er måske det mest synlige bevis på, at de indsatser vi sammen gør i grundejerforeningen bærer frugt, fx når vi søger at nedbringe vores omkostninger eller kæmper for at skabe nogen fornuftige indtægter os alle. Og ligesom Lalandia er nødt til at komme med nye tilbud i centeret, så er vi i husejerområdet også nødt til at forny os for at sikre os i konkurrencen om børnefamiliernes ferier. Jeg håber, at I sætter lige så meget pris på den udvikling vi dermed skaber i vores område, som vi i bestyrelsen gør.

### **SKIFT => Nyt samarbejde med Capital of Children**

Lalandia er fortsat vores vigtigste samarbejdspartner, men som vi beskrev på generalforsamlingen sidste år, så ønsker vi også at udvikle vores område, så det bliver interessant at færdes i, også når badelandet ikke trækker. Vi vil derfor gerne være en del af udviklingen i Billund som et ledende ferie- og oplevelsesområde i Danmark. Og derfor har vi indgået samarbejde med Capital of Children, som er en organisation under bl.a. Billund Kommune. Der er virkelig så meget gang i udviklingen i vores område. Vi ligger i et smørhul for børnefamilier. Ingen andre steder i Danmark kan man efter min mening holde ferie i et højkvalitets sommerhus med så mange attraktioner for børnefamilier i kort afstand, fx WOW-park, Legoland, Lego House, Givskud Zoo og selvfølgelig Lalandia.

Vi vil stadig have Lalandia som vores hovedattraktion, men det ville være hovedløst, hvis vi ikke også orienterede os mod de mange andre tilbud. Vi kan jo bare se hvor stor effekt på vores udlejning det normalt har når Legoland åbner! Derfor vil bestyrelsen fortsat søge et samarbejde, så vi bliver en del af denne udvikling, og ikke misser ud på et uudnyttet potentiale.

### **SKIFT => Øvrige løste opgaver**

Bestyrelsen har henover sidste sommer fulgt op overfor vores leverandør Stofa. Diverse møder og korrespondance blev det til, for vi ville simpelthen ikke længere acceptere utilstrækkelig WiFi-dækning i husene. Det førte til en software opdatering, som tilsyneladende har løst problemet med ustabil internet i vores huse. Bestyrelsen følger op til sommer, når der forhåbentlig er spidsbelastning i vores huse – vi vil gerne sikre, at stabiliteten også kan klare det.

Sammen med Teknisk Afdeling planlægger vi at få udarbejdet en vedligeholdelses liste til vores huse. De kender husenes svagheder – og kan derfor hjælpe os, så vi i tide får taget hånd om evt problemer. Det vil ikke blive en total-liste, men blot en hjælp med punkter vi skal være opmærksomme på hver især, så vi kan undgå større skader. Det skulle meget gerne være en god hjælp til os alle!

Sammen med Billund Kommune, lufthavnen, Lego, Lalandia og WOW-park arbejder bestyrelsen på at få sikret, at vi ikke igen får problemer med oversvømmelser i vores område. Problemet skyldes flere ting – og vi kan ikke løse det selv. Ganske meget vand kommer faktisk som overfladevand fra lufthavnen, og jorden i vores område kan ikke absorbere det hele. Derfor skal problemet løses i fællesskab. Vi arbejder videre med at få skabt en løsning så hurtigt som muligt. Og indtil den løsning foreligger, er vi klar med nødløsninger som fx at pumpe vand væk fra husene til områder hvor det kan sive langsomt ned.

### **SKIFT => Hvad arbejder vi yderligere med fremadrettet?**

Dette var nogen af de vigtigste opgaver bestyrelsen har løst i året, der er gået. Vores fokus på de tunge opgaver så som retssag fra Lalandia, opsagt forsikring, skader på Design6 huse osv. har selvfølgelig taget en stor del af vores fokus. Det har naturligt betydet at vi har haft andre opgaver som vi har måttet prioritere lavere. Forhåbentlig bliver det kommende år også der, hvor vi kan samle disse opgaver op, og generelt beskæftige os med mere fremadrettede ting, der også kan udvikle vores område og tilbuddet til vores gæster, bl.a. i samarbejde med Lalandia. Vi skal have styr på klimasikringen og vi skal gøre hvad vi kan for at Design6-sagen løses på bedst mulig vis. Vi vil også fortsat rådgive og vejlede jer husejere så godt vi kan.

Der er så mange andre ting, jeg også gerne ville have fortalt jer om, men vælger alligevel at slutte min beretning her for at det ikke skal blive for langt. Kig gerne videre på vores Facebook gruppe og vores nye blog på grundejerforeningens hjemmeside samt i nyhedsbrevene for flere opdateringer.

### **SKIFT => Tak for godt samarbejde**

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke Lalandia for et godt samarbejde. Tak også til Laila (vores administrator), og til Jakob (vores mand der passer de grønne områder). Endvidere tak til Tryg Forsikring, Beierholm Revision samt advokathuset Andersen & Partners for kompetent rådgivning og samarbejde med bestyrelsen. Sidst men ikke mindst vil jeg gerne takke mine kollegaer i bestyrelsen for de rigtig mange timer, de har trukket ud af deres fritid til arbejdet i vores bestyrelse. Vi er klar igen til at fortsætte i 2021/2022!

### **SKIFT => Spørgsmål**

