

Generalforsamling

På Grundejerforeningen Poppelens vegne indkaldes hermed til ordinær generalforsamling jævnfør vedtægterne § 13:

Søndag den 23. april 2023 kl. 12.30

Sted: Sportshallen, Lalandia, Ellehammers Allé 3, 7190 Billund

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og stemmetæller
2. Bestyrelsens beretning for året 2022 v/formand Jens Johansen
3. Forelæggelse af revideret årsrapport til godkendelse samt beslutning om anvendelse af overskud i henhold til den godkendte årsrapport.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det kommende år, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
5. Behandling af indkomne forslag:
 - a. Der er ikke modtaget nogen forslag
6. Valg af bestyrelse herunder suppleanter samt godkendelse af bestyrelseshonorar. Følgende er på valg:
 - a. Bestyrelsesformand Jens Johansen, modtager genvalg.
 - b. Bestyrelsesnæstformand Jannic Mikkelsen, modtager genvalg.
 - c. Bestyrelsesmedlem John Hansen, modtager IKKE genvalg.

Kandidater skal være klar til selv at præsentere sig på generalforsamlingen.

7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Poppelen

Formand Jens Johansen bød velkommen til de fremmødte og præsenterede dagsordenen

1. Valg af dirigent og stemmetæller

Bestyrelsen foreslår Jon Stefansson som dirigent. Jon blev valgt uden modkandidater. Dirigenten takkede for valget og konstaterede generalforsamlingen for lovligt indkaldt jf. vedtægternes § 13, herunder særligt § 13.4, samt indkaldelse og den af bestyrelsen godkendte årsrapport som var udsendt til medlemmerne.

De vedtægtsbestemte dagsordenspunkter var ligeledes iagttaget, og generalforsamlingen blev erklæret beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Der var 131 stemmeberettigede deltagere til stede og dirigenten havde fået forevist 29 fuldmagter.

Valg af stemmetællere. Claus Fenger, Nanna Moury og Søren Latter blev valgt.

2. Bestyrelsens beretning for året 2022 v/formand Jens Johansen

Formand Jens Johansen aflagde på bestyrelsens vegne beretning for foreningens virksomhed i 2022. Formandens talepapir vedhæftes som Bilag 1, som en del af referatet.

- Projekt legepladser har været en kæmpe succes ift. lejere. Det har ikke været billigt, men løfter tilfredsheden markant.
- Nye affaldssystemer pga. lovkrav. Vi har sammen med kommunen og Lalandia fundet frem til den bedst mulige løsning. Den er dog ikke perfekt men det muliges kunst. Vi evaluerer senere.
- Projekt nye vejlamper er gennemført. Blev kørt hurtigt igennem pga. de høje el-priser og vi sparer en del strøm fremadrettet.
- Hundeskov. Vi laver sammen med Lalandia en hundeskov mellem Birkestien og Hyldestien da 15% af alle ophold har hund med.
- Ladestander. Vi er gennem 1. fase med 354 af 916 huse som har valgt at få opsat en ladestander. Vigtigt ift. forsikring og el-skader så lejere ikke bruger mormor ladere. Der må ikke opsættes flere ladere før N1 har udbygget kapaciteten.
- Vedligehold af huse. Lalandia har skærpet fokus på rengøring og vedligehold. Vi har også fokus på alger mv. nu hvor mange af husene er 15 år.
- Brand i hus på Pilestien pga. el-skade. Mange andre huse på vejen fik el-skader pga. forkeret strøm. Det skyldes en fejl fra N1. Her er det en kæmpe fordel at vi har fælles forsikring hos TRYG. Vi har sidste år hyret en forsikringsmægler til at hjælpe os med skader, tilbud mv.
- Markedsføring og masser af info på www.gf-poppelen.dk. Vi får mange henvendelser fra husejere, ejendomsmæglere mv.
- Bestyrelsens fokus i 2023. Vi kæmper som altid for at holde omkostningerne lave og indhente fælles tilbud mv. Vi har et godt samarbejde med Lalandia og øvrige

interessenter hvilket skal fastholdes. Vi er i gang med at kigge på TV og Internet løsninger frem mod udløb af nuværende aftale i 2026. Vi kigger på nye vejskilte samt vedligehold af miljøstationer. Helt overordnet har vi desuden altid fokus på udvikling af området.

Spørgsmål om el-kapaciteten i området og tidsplan mht. opgradering. N1 er ved at kigge på udvidelsen med nye transformatorstationer og nye kabler skal graves ind. Pt. er effekten på ladestanderne droppet ned fra 11 til 5 kW. Vi har møde med N1 i næste måned herom.

3. Forelæggelse af revideret årsrapport til godkendelse samt beslutning om anvendelse af overskud i henhold til den godkendte årsrapport v/tidligere kasserer Ole Andersen

Regnskabet er godkendt af den samlede bestyrelse og Beierholm v/statsautoriseret revisor Henrik Welinder har revideret årsregnskabet uden bemærkninger.

Godkendt uden bemærkninger og påtegninger af revisor. Årsrapport præsenteres samlet incl. GF Poppelen Infrastruktur. Begge regnskaber ligger tilgængelig på hjemmesiden.

Hovedpunkter:

- Indestående i banker samlet t.kr. 2.097 den 31/12. Derudover t.kr. 2.852 i obligationer, i alt 4.949. Var t.kr. 6.788 sidste år (nedgang t.kr. 1.839 pga. investeringer)
- Uændret kontingent i flere år har reelt været nedsparring. Sidste år tog vi hul på regulering da der nu er prisstigninger på alt.
- Stigende priser = kontingentstigning på 600 kr. årligt. Kontingentet for 3. og 4. kvartal bliver altså 2.300 pr. kvartal mod 2.100 i de første kvartaler.
- Vi står overfor nogle store kommende investeringer som fx udskiftning fjernsyn.

P287 spørgsmål til stigning i el-regning trods nye vejlamper, men vejlamper er først opsat i 2023.

Ikke yderligere kommentarer fra salen og årsrapporten anses dermed for godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det kommende år, herunder fastsættelse af medlemsbidrag v/ tidligere kasserer Ole Andersen

Forslag om forhøjelse af kontingent med 600 kr. pr. år til 8.800 kr. pga. stigende priser.

- Vi har haft uændret kontingent i flere år og det har reelt været nedsparring. Sidste år tog vi hul på regulering da der nu er prisstigninger på alt.
- Stigende priser = kontingentstigning på 600 kr. årligt. Kontingentet for 3. og 4. kvartal bliver altså 2.300 pr. kvartal mod 2.100 i de første kvartaler.
- Vi står overfor nogle store kommende investeringer som fx udskiftning fjernsyn.

Engangsgebyr for nye huse fastholdes på 43.500 kr. + pristalsregulering ligesom Lalandia regulerer vandlandsbidrag med så reelt 43.674 kr. Hertil kommer tilslutningsbidrag på pt.

17.500 kr. Budgettet for 2023 er behandlet og godkendt af den samlede bestyrelse.

P235 spørger til planer og udgifter ifm. vedligehold af veje og asfalt. Svar: Det er med i budget og en del udgifter hertil blev taget og afholdt under Corona nedlukningen.

Budget blev enstemmigt vedtaget

5. Behandling af indkomne forslag:

Der er ikke modtaget nogen forslag og punktet udgår hermed.

6. Valg af bestyrelse herunder suppleanter samt godkendelse af bestyrelseshonorar.

Følgende er på valg:

- Bestyrelsesmedlem Jens Johansen, modtager genvalg.
- Bestyrelsesmedlem Jannic Mikkelsen, modtager genvalg.
- Bestyrelsesmedlem John Hansen, modtager ikke genvalg.

Bestyrelsen peger på Kristina Andersen fra H230 som nyt medlem til bestyrelsen.

Bestyrelsen anbefaler, at vi går fra 7 til 6 medlemmer. Ingen kommentarer fra salen og forslaget anses dermed for godkendt.

131 stemmeberettigede til stede samt 29 fuldmagter til bestyrelsen.

Ikke andre kandidater og dermed er alle 3 genvalgt ved fredsvalg.

Valg af suppleanter. Bestyrelsen foreslår 2 kandidater som begge er til stede:

* Nanna Moury – H178

* Søren Bundgaard Latter – P600

Ikke andre kandidater så disse er valgt ved fredsvalg

Godkendelse af bestyrelseshonorar (også godkendt under Budget) uden kommentarer

7. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm. Vedtaget enstemmigt

8. Eventuelt.

P235 ønsker flere lamper da der er meget mørkt i visse områder.

P419 ønsker Lalandia melder tilbage på hovedrengøring hurtigt og ikke efter 3 udlejninger.

Svar: Lalandia har indrømmet at de er gået for hårdt til værks med skidt bag køleskabet mv. og de vil fremadrettet give tilbagemelding på hovedrengøring efter max. 5 dage.

H203 takker for etablering af ladestandere. Spørger til formel vedligeholdelsesplan i bestyrelsen for området. Svar: Vi har en investeringsplan for de store ting ca. 10 år frem.

P385 spørger til ulåste huse mv. Svar: Vi følger op med Lalandia mht. at være mere grundige efter endt lejeophold. De skal også sørge for aflåsning af huse, slukning af lys, luk af vinduer mv. Vi lægger også pres på Lalandia for at de skal vedligeholde centeret i samme omfang som vi vedligeholder husene.

P571 fortæller om problemer med at låse døren. Teknisk Afd. har skiftet låsen og det har virket upåklageligt siden.

H243 spørger til udendørs beach volley. Svar: Det er med i prioriteringen og vi har indhentet tilbud herpå.

P235 fortæller også om ulåste døre og Teknisk Afd. indrømmede det var deres fejl.

P318 spørger til hvorfor vi ikke længere kan følge forbrug ved Ejerophold. Undersøger nærmere

P662 oplever problemer med at gartner kører ind i skure. Claus fra bestyrelsen tager dialog med gartneren

B231 svarer at Lalandia har fjernet link til forbrug v. Ejerophold pga. de ofte var fejlbehæftede

P334 spørger til hvornår inventar skal skiftes og hvilket niveau kan man forvente. Svar: skriv retur til Lalandia ved utilfredshed og såfremt svar er utilfredsstillende, kan bestyrelsen tages med i dialogen.

H139 spørger til om huse bliver taget ud af udlejning hvis de ikke bliver vedligeholdte nok. Svar: Der skal meget til før huse tages ud af udlejning. Det er dog vigtigt at alle huse har et vist niveau så vi ikke får en situation hvor dårlig vedligeholdte huse lukrerer på godt vedligeholdte huse.

P235 fortæller også, at husejere altid kan ringe til Servicecenteret om åbne vinduer mv.

Formanden kommenterede til sidst, at generalforsamlingen blev streamet online med 58 deltagere.

BILAG: Formandens talepapir:

Tak for ordet, Jon. Jeg skal prøve at gøre det så kort som muligt, selvom der vanen tro er rigtig meget, som jeg gerne vil fortælle om. I år er det muligt at følge generalforsamlingen og infomødet elektronisk. Jeg har i flere år fået henvendelser fra husejere der ønsker at lytte med på, hvad der sker. Derfor har vi i år på forsøgsbasis indgået en aftale om en sådan mulighed. Det er bestemt ikke gratis, men jeg har aftalt med Lalandia, at vi deler regningen.

Legepladser: Vores projekt med at samle legepladserne i større enheder med det formål at de bliver brugt mere er ved at nå til vejs ende i denne omgang. Det har bestemt ikke været nogen lille investering vi har lavet i dem, men jeg og vi er ikke i tvivl om, at det har været alle pengene værd, når man kikker på resultatet. At det i det hele taget har været muligt at gennemføre dette projekt, er jo alene fordi vi husejere gennem årene har været fornuftige med vores fælles økonomi, og taget de rigtige beslutninger og de muligheder der opstår. Jeg vil ikke sige så meget mere end blot at vise dette udklip, som vel siger det hele. Der er i hvert fald en gæst som synes RIGTIG godt om vores tilbud.

Nye affaldssystemer: Som jeg beskrev i et nyhedsbrev for et par måneder siden, så har vi jo som bekendt alle sammen fået nye skraldespande/stativer i vores huse. Det er politisk bestemt, at vi skal affaldssortere, og derfor ikke bare noget vi kan fravælge. Opgaven var derfor at finde frem til et system, som er økonomisk overkommeligt for den enkelte, men også kan fungere i et udlejningshus, herunder også med rengøring. At vi så kan tvivle på, at vores gæster vil være særligt gode til at affaldssortere, er en anden sag, men nu må vi se. Bestyrelsen kunne godt have valgt at lade den enkelte husejer betale for nye skraldestativer i vores huse, men vi har valgt at lade grundejerforeningen tage regningen for installationen og materialer, idet vi alle skal have samme system i husene. Systemet er ikke perfekt. Bl.a. kunne vi fx godt have tænkt os at affaldsposer til madaffald ikke var af papir, men vi havde ikke noget valg. Og så må vi jo se hvordan det fungerer, og så tage den derfra.

Vejlamper Vores vejlamper trængte til en udskiftning, var slidte at se på og dyre at reparere på, når de bliver påkørt. Vi har ca 500 af dem. Desuden var de dyre i strøm, og med udskiftningen til nye energibesparende modeller var beslutningen nem at tage. Vi tester i samarbejde med Lalandia endvidere natslukning i øjeblikket for at se om strømbesparelsen står mål med den evt. ulempe ved at der ikke er lys på om natten.

Hundeskov Grundejerforeningen har indgået aftale med Lalandia om opførelse af en hundeskov. Det viser sig at 15% af opholdene er med hund, så et godt område hvor hunden kan luftes uden snor i trygge omgivelser er med til at gøre vores samlede ferietilbud til gæsterne mere attraktivt.

Ladebokse Projektets fase 1 nærmer sig afslutningen. 354 huse ud af 916 har fået ladeboks opsat på huset. Vi glæder os meget over at kunne forbedre vores tilbud til gæsterne og dermed gerne kunne tiltrække endnu flere glade gæster til området. Det er så samtidig stadig et projekt der stadigvæk trækker ganske mange timer ud af bestyrelsesarbejdet, med opfølgning, besvarelse af husejerhenvendelser, koordinering med Lalandia og eksterne samarbejdspartnere osv. Det tror jeg de fleste der følger lidt med på vores Facebook gruppe kan nikke genkendende til. Det skal bestemt ikke tages som klynk fra min side, for det er helt fair med spørgsmål til sådan et projekt. Det er bare en nøgtern konstatering af det ikke er "bare lige" at indhente et tilbud, når det generelt giver mening at gå sammen os husejere imellem, hvis der skal løses en opgave. I øvrigt stopper opgaven ikke her. Arbejdet går lige nu på at sikre, at vores distributør af strøm kan få udbygget elnettets kapacitet, så det bliver muligt at opsætte flere ladebokse. Det er vi desværre nødt til at afvente før vi kan give grønt lys for, at der kan sættes flere ladebokse op på husene.

Vedligeholdelse af huse: Der har i årets løb været en del husejere der har oplevet Lalandias øgede fokus på hovedrengøringen samt husgennemgang.

De fleste af vores huse er på vej mod de 15 år, og enkelte af husene er måske blevet lidt "trætte" at se på, og nogen af dem trænger til at blive rensset og malet udvendigt. Vi ligger i et område med mange træer og buske, og de sørger desværre for tilførsel af grønne belægninger og algevækst på træ, fliser og tage. Det er vigtigt, at vi som husejere tager ansvar for at sikre at vores huse fremstår i en flot og indbydende stand, både ud- og indvendigt.

Det betyder nemlig, at vi kan fastholde et godt tilbud til vores gæster og dermed bevare en god lejeindtægt også på sigt. Det er selvfølgelig heller ikke rimeligt, at hvis man aldrig vedligeholder sit hus, så får man stadig samme lejeindtægt som huse, der er tip-top vedligeholdt.

Men det skal selvfølgelig være fair krav som Lalandia stiller, og ikke have karakter af at det bliver for besværligt at klare det selv i stedet for at købe sig til den service hos Lalandia, uanset om det er hovedrengøring eller vedligeholdelse. Hvis husenes stand er god, så skal centeret selvfølgelig også være det. Og bestyrelsen har tænkt sig at følge op på begge dele i samarbejdet med Lalandia.

Forsikring af vores huse: (branden) Vi oplevede i februar en brand i et enkelt hus samt elskader på en række flere huse på Pilestien. Sagen er ikke afsluttet endnu, men meget tyder på, at det er vores forsyningsselskab N1, der har begået en fejl og dermed sendt fejlstrøm ud i husene. Sagen kører, men der kan godt gå lidt tid før den finder sin afslutning. Det der måske er værd at hæfte sig ved i denne forbindelse er, at vores model med at grundejerforeningen tegner en fælles forsikring viser sit værd her. Tænk hvis hver enkelt af alle husene selv skulle tegne egne forsikringer på husene og alle de forskellige forsikringsselskaber hver især skulle koordinere med Lalandia, N1 osv. Det er stadig den enkelte husejer, der står for skadesanmeldelser mv, men indtil videre forsøger bestyrelsen at tage den overordnede koordinering. Vi er derfor meget tilfredse med at have Tryg som forsikringsselskab. Bestyrelsen har dog i årets løb valgt at hyre en forsikringsrådgiver til at understøtte vores arbejde men også at være på husejerens side.

Nye husejere – markedsføring af vores huse. Fra tid til anden får bestyrelsen henvendelser fra både nye men også potentielle nye husejere. Måske I ikke alle har set det, men på GF Poppelens hjemmeside har jeg forsøgt mig med at lave en videooptagelse, der kort forklarer lidt praktik omkring at eje et feriehus i Lalandia og samtidig også reklamerer lidt for det. Vi gør også meget ud af at vores hjemmeside hele tiden skal være opdateret med relevante oplysninger, så vi ikke hele tiden skal svare på mails med de samme spørgsmål. Og når der kommer nye husejere til, så modtager de et velkomstbrev fra bestyrelsen med lykønskning med investeringen og med lidt praktiske oplysninger.

Vores model for bestyrelsesarbejde Ja der er rigtig mange ting vi bruger tid på, og endnu flere ting vi gerne ville gøre mere af. Rent faktisk har vi opgaver nok til at kunne ansætte 1-2 medarbejdere i foreningen, ligesom man har det i Rødby. Men så længe vi kan holde fast i den nuværende model med at husejere vælges til en frivillig bestyrelse og bruger en del af deres fritid på det, så er det væsentlig billigere for GF Poppelen. Vores mål er uændret: Vi ønsker at drive foreningen effektivt til lave omkostninger. Indhente fælles tilbud på opgaver hvor det giver mening og hvor vi kan overkomme det, så opgaverne således konkurrenceudsættes. Og til stadighed have et godt samarbejde med Lalandia, som vores vigtigste samarbejdspartner, men også med øvrige samarbejdspartnere og lokalt netværk i byen.

I 2023 vil vi også have fokus på nyt internet og TV-setup. Der skal kigges på nye vejskilte. Vi skal have malet vores miljøstationer, og vi skal generelt have videreudviklet vores området, hvor det giver mening for os at deltage.

Information fra bestyrelsen: Det er fortsat sådan, at vi forsøger efter bedste evne at kommunikere nyt fra bestyrelsen og grundejerforeningen via både nyhedsbreve, hjemmesiden og især vores blog, samt via Facebook gruppen. Så det jeg ikke siger i dag, vil I ofte kunne finde svar på i disse kanaler. Meningen med Facebook gruppen er dog først og fremmest at husejere kan hjælpe hinanden med information, gode råd, samt tanker og ideer. Bestyrelsen

læser også med, og vil i vidt omfang også kommentere, men vi har ikke ansat nogen "Facebook-vagt" og vi kan ikke nå at læse det hele. Så send os derfor en mail, hvis I vil i kontakt med os og vil være sikker på et svar.

Afslutningsvis vil jeg gerne takke for et godt samarbejde i året der er gået med Lalandia, Beierholm Revision, BDO Revision – vores administrator, Jakob (vores mand der passer vores grønne områder), Tryg forsikring, Andersen Partners, Focus Advokater, Søderberg Partnere