

Årsberetning

Grundejerforeningen GF Poppelen

1. Januar 2015 til 31. December 2015

Som formand og husejer ville jeg drømme om, at Lalandia Billund var et fælles projekt for ejere og Lalandia Billund. Jeg har i denne beretning sammen med bestyrelsen forsøgt at redegøre, for alt det vi arbejder mod – nemlig at skabe vilkår hvor vi er i samme båd som Lalandia – dette vil betyde at Lalandias udvikling i ”Provision for udlejning af feriehus” er den samme, som for den enkelte husejers udvikling i provision af udlejning excl. Miljøafgifter og gerne siden 2010. Finanskrisen er ovre nu – mange husejere er bukket under, huspriserne er faldet markant og mange udfordringer står foran os.

Indledning:

2015 blev kommunikationens år og året, hvor fakta fik en ny betydning. Men også året, hvor den nye bestyrelse fortsatte linjen fra årene før, men blev langt mere konkret.

Vi vidste godt, det ikke ville blive nemt – men jeg må erkende, at 2015 slet ikke blev, som bestyrelsen havde forudset. Arbejdsbelastningen nåede nye højder, og jeg vil gerne takke hele bestyrelsen for et vildt godt samarbejde, som jeg ikke har set magen.

Bestyrelsens opgaver:

Bestyrelsen har i 2015 haft 2 aftaler, der skulle forhandles på plads. Nedenfor har vi skitseret opgaverne og noteret udløbsdatoerne, så alle har et overblik over de aftaler, som vi har, og hvornår de udløber. Derudover er der knyttet en kommentar til de forskellige aftaler, hvis der har været specielle opgaver eller udfordringer tilknyttet.

De aftaler vi har er følgende:

- Serviceaftale Udløb. 31.12.2018
- Administrationsaftale Udløb. 31.12.2017
- Opsyn med feriebyen Udløb. 01.02.2016
- Levering af tv-pakke Udløb. 31.03.2016
- Legepladser etc. Udløb. 31.12.2016
- Skadedyrsbekæmpelse Udløb. 31.12.2016
- Bortskaffelse af affald Kommunens opgave
- Servicering af bom-anlæg Efter behov
- Slamsugning Efter behov
- Forsikringer Udløb. 01.01.2018

Alle aftaler markeret med blå er genforhandlet i 2013.

Alle aftaler markeret med grønt er genforhandlet i 2014.

Alle aftaler markeret med gult er genforhandlet i 2015/16.

De tungeste opgaver, bestyrelsen påtog sig, var:

- Udarbejdelse af vedtægtsændringer
- Fejlkonstruktion på de overdragede miljøstationer
- Forhandling af internet- og TV-løsning – samt overtagelse af hele den teknologiske infrastruktur
- Undersøgelse af forsikringsskader og Lalandias håndtering
- Undersøgelse af muligheder for fælles forhandling af udlejningskontrakt
- Undersøgelse af Lalandias håndtering af skader/udbedring af fejl i husene
- Samarbejde med Lalandia Rødby
- Forsøg på at skabe et forhandlingsgrundlag med Lalandia
- Forberedt to retssager mod Lalandia på henholdsvis miljøstationer og medlemskontingent

Derudover har vi beskæftiget os med følgende:

- Regnskab og budget.
- Generalforsamlingen 2015.
- Samarbejde med Lalandia Billund.
- Faciliteret Facebook - nu over 700 medlemmer.
- Lavet undersøgelser blandt ejerne for at kunne prioritere hvor bestyrelsen skulle sætte ind.
- Skabe forståelse af servicekontrakten og den fortolkning som den bør udøves efter.

For os i bestyrelsen er det meget vigtigt, at vi driver GF Poppelen på en enkel, overskuelig og professionel måde, som er til gavn for alle medlemmer af grundejerforeningen, både socialt, fagligt og økonomisk, og det vil vi fortsætte med i de kommende år.

For GF Poppelen er det meget vigtigt, at vi er sikre på, at arbejdet bliver udført så alle gæster, såvel som ejere, er tilfredse med de grønne områder. Det har vi, via spørgeskema, fået svar på. Tilfredshedsundersøgelsen viser, at alle generelt er tilfredse med områderne (over 90 procent af de adspurgte er tilfredse eller meget tilfredse med områderne).

Ny aftale med SydEnergi

I efteråret ansøgte vi om at opstille fire master til modtagelse af internet og tv. Denne ansøgning banede vejen for at få forhandlingerne til at glide. Netop dét, at vi kunne finde flere alternativer. Disse fire master bliver ikke sat op, og ansøgningen ved kommunen er trukket tilbage.

Den nye aftale betyder rigtig meget for os som ejere. For det første har vi fået den aftale, vi selv lagde op til i april 2015, dog har vores forhandlinger ført til, at vi har fået **kr. 7.000.000 i rabat**. Vi har samtidig sikret os ejerskabet fra 1. april 2016.

1. Alle får trådløst internet i husene 100 mbit
2. Dem som har købt routere i 2013-2014 får **beløbet refunderet** af SydEnergi – rent praktisk bliver de refunderet via Grundejersforeningen
3. Fjernsynspakken bliver Stofa Basis inkl. TV3 og Kanal 5 (normal merpris er kr. 150 pr hus pr måned).
4. Vi får **fjernet** boksen i alle husene og får en "normal" tv-løsning
5. Alle huse får **nyt fjernsyn**, og vi fremkommer med en handleplan for, hvorledes dette kommer til at foregå. Dette nye fjernsyn er ikke bestemt endnu, og vi håber, vi kan sammenkoble både TV-signal og internet.
6. **Det vil blive muligt at få anden sommerhusudlejer ind på vort net, og dermed kan husene udlejes gennem andre end Lalandia Billund. De andre udlejere kan åbne og lukke bomme, sende koder til husene og aflæse el, vand og varme.**
7. Vi vil kunne sælge internetydelser til vore lejere af husene og på den måde blive indtægtsbærende fremover.
8. Kontrakten hæves kun med kr. 50 pr. hus pr. måned

Bestyrelsen forventer at vi ved denne aftale, enten kommer i dialog med Lalandia Billund A/S således, at de ikke tjener penge på husejerne, men alene på vores kunder eller, at vi får indtægtsdækket

virksomhed, som nedsætter vores kontingent betydeligt over de næste år.

Indtægten vil komme fra Lalandia Billund, vore lejere, forretninger og andre, der vil nyde godt af at komme i kontakt med målgruppen til vores huse. Vi vil kunne sælge reklamer og skabe kontakt til de lokale handelsdrivende således, at de også kan levere ydelser til vore gæster.

Denne handel gør det dyre at bygge nye huse og dermed bliver vore huse mere attraktive.

Så værdien af denne forhandling vurderer vi til at være så stor og altafgørende, at det bliver attraktivt at have et brugt hus i GF Poppelens område. Vi taler om den altafgørende handel for, at vi kan se lyst på det at have et hus i Lalandia Billund.

Ændring af forsikringsvilkår

Vi valgte i december at ændre vilkårene for vores forsikringsdækning – for den helt specifikke del, som er benævnt lejerskadedækning (som er en tillæggsforsikring). Det er således, at der i formidlingskontrakten står, at Lalandia Billund dækker de skader, som lejer forvolder op til kr. 10.000, såfremt ejers forsikring ikke dækker.

Da bestyrelsen konstaterede et helt unormalt brug af forsikringen, reagerede vi.

Det er Lalandia, der administrerer disse forsikringer for os. Og de er også taksator. Prisen er skruet således sammen, at så længe vi får udbetalt mere, end vi betaler i præmie, kan vi ikke få prisen sat ned. Vi lå til en varslet prisstigning på langt over 40% efter de sidste års anmeldte lejerskader. Bestyrelsen valgte derfor at ændre policen til, at den kun dækker skader over kr. 10.000, hvorfor Lalandia således er forpligtet til at dække skaderne jf. formidlingsaftalen.

Altså er ingen ejer er stillet ringere, og Lalandia får nu et incitament til at opkræve skadevolder, evt. ændre politik og indføre depositum. Denne tolkning er Lalandia desværre ikke enige med os i, og bestyrelsen har derfor valgt at sende afgørelsen i respons hos Forsikring og Pension, som afgør sager som disse. Bemærk, at der ingen steder står, at vi skal have en lejerskadeforsikring i hverken formidlingsaftalen eller vedtægterne.

Møde den 10. januar 2016 ved Lalandia

Til Lalandias årsmøde fremdrog Jan Harrit, blandt meget andet, sagen om miljøstationer for at demonstrere vores manglende vilje til samarbejde. Da vi længe havde søgt et forlig greb jeg den bold, som JH kastede op. Forliget blev indgået foran salen, på baggrund af det tilbud, som Teknisk chef Jens Peter Hansen havde indhentet. Det blev også aftalt, at der ikke var betingelser i forbindelse med dette forlig.

Da grundejerforeningens advokat fremsendte det kendte forlig måtte vi desværre konstatere, at Lalandia ikke så det som indgået. Lalandia ønskede ikke at stå som bygherrer (ansvaret) og ville blot betale kr. 120.000 for forliget. Bestyrelsen har derfor været nødsaget til at sende sagen videre til retten. Bilag som dokumenterer denne sag er uploadet på hjemmesiden.

Medlemskontingent

Som vi løftede sløret for på sidste generalforsamling, er vi blevet opmærksomme på, at Lalandia Billund ikke har opkrævet medlemsgebyr for udstykkede grunde hos sig selv. Dette viste sig at være den største af vore sager rent tidsmæssigt. Jo mere vi dykkede ned i denne sag, des flere fejl fandt vi. Lalandia indrømmede i 2015 at have begået en fejl og sendte os cirka kr. 65.000. Vi har efter mange timers arbejde, og en regning på kr. 20.000 for assistance, nu fået fuldt overblik over fejlen.

Dette arbejde var egentligt Lalandias, da grundejerforeningen via administrationsaftalen har hyret dem til at stå for bl.a. opkrævning af kontingent. Desværre måtte vi konstatere, at vi ikke kunne få udleveret den dokumentation vi ønskede. Vi fik beskeden "der er ikke mere at komme efter".

Vi har i begyndelsen af 2016 sendt denne sag via vores advokat og påkravet er et større millionbeløb, som Lalandia skylder GF Poppelen. Vi har nu dokumentationen på plads, og så må retten afgøre, hvorledes paragraf 4.1 i vores vedtægter skal tolkes.

Afslutning:

Det har været en stor fornøjelse at arbejde i denne bestyrelse. Alle har bidraget med det, som de kunne. Alle har arbejdet hårdt. Hver enkelt har haft sagsområder, og alt er blevet belyst, vendt og dokumenteret. Alle har gjort deres yderste for at forstå de kontrakter, vi har indgået. Dette store arbejde har slidt hårdt på bestyrelsen, men sammenholdet og målet holder energien og gejsten oppe.

Til sidst vil bestyrelsen gerne takke for et godt samarbejde med RSM Plus, Billund og Vejle kommune samt øvrige samarbejdspartnere i løbet af det forgangne år. Bestyrelsen håber, at Lalandia fremfinder det gode samarbejde, som er til fælles bedste og ikke kun Lalandias.

Ligeledes vil vi gerne takke for den kontakt, vi har haft med husejerne, siden vi startede og opfordrer alle nuværende og kommende husejere til at kontakte bestyrelsen, hvis I har spørgsmål eller forslag til forbedringer eller ændringer, som kan komme til gavn for alle i GF Poppelen, og som selvfølgelig vedrører grundejerforeningen.