

Årsberetning

Grundejerforeningen GF Poppelen

1. Januar 2016 til 31. December 2016

Året 2016 vil blive husket, som det år hvor vi stod sammen. Det lykkedes os, at få vedtaget nye vedtægter og vi fik efter hård kamp indgået en aftale med Syd Energi om rettigheden til vores intranet og derefter med Lalandia om betaling for retten til elektronisk adgang til vores hus. 2016 blev også året, hvor rigtig mange familier valgte at holde ferie i trygge Danmark. For mange husejere blev 2016 derfor også året, hvor udlejningsregnskabet næsten levede op til de forventninger, som Lalandia oprindeligt havde stillet os i udsigt – hvilket er positivt. Bestyrelsen vil dog holde os kritiske og fastholde den udvikling vi har fået skabt.

INDLEDNING:

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

Bestyrelsen ser det som sit formål at skabe værdi for såvel den enkelte ejer, som for hele området. Vi vil udvikle foreningen i en retning, hvor vi kan indgå i dialog og forhandlinger med Lalandia på en måde, hvor foreningen bliver taget alvorligt. Herudover beskæftiger vi os naturligvis med driften af foreningen, hvilket bl.a. indebærer indgåelse og løbende genforhandling af en række serviceaftale som f.eks.:

- Serviceaftale Udløb. 31.12.2018
- Administrationsaftale Udløb. 31.12.2017
- Opsyn med feriebyen Udløb. 31.12.2017
- Levering af tv-pakke Udløb. 31.03.2026
- Legepladser etc. Udløb. 31.12.2017
- Skadedyrsbekæmpelse Udløb. 31.12.2017
- Servicering af bom-anlæg Efter behov
- Slamsugning Efter behov
- Forsikringer Udløb. 01.01.2018

Desuden har vi også brugt tid på opgaver som eksempelvis:

- Ekstra ordinær generalforsamling
- Forhandling om brugen af den teknologiske infrastruktur
- Installation og indkøb af nye fjernsyn

- Gennemførelsen af forhandlinger om forbedring af miljøstationer og problemstillingen omkring medlems kontingent.
- Pris forhøjelse fra vort forsikringselskab
- Skadesbehandling af lejeskader og problemstillingen i forhold til Lalandia ændrede tilgang til lejeskader

Derudover har vi beskæftiget os med følgende:

- Regnskab og budget.
- Generalforsamlingen 2016.
- Samarbejde med Lalandia Billund.
- Faciliteret Facebook - nu over 829 medlemmer.
- Henvendelser fra ejere, både mail og telefonsamtaler (869 ejere er mange :D)

Vi måtte i løbet af året tage afsked med Ragnar Rypestol, som af personlige årsager måtte trække sig fra bestyrelsesposten. Suppleanten Hanne Hundahl trådte i Ragners sted.

Nye vedtægter

Efter vedtagelse af et overvældende flertal på 2. generalforsamling og godkendelse i ikke mindre end 2 kommuner trådte vores nye vedtægter endeligt i kraft den 14 september 2016.

Formålet med de nye vedtægter var at ruste foreningen bedre til fremtiden. Ændringerne omfatter alt fra små praktiske ting, som f.eks. at vi fremadrettet kan indkalde til

generalforsamling via mail, til større ting som f.eks. retten til at opkræve et indmeldelsesgebyr for nybyggede huse og muligheden for at facilitere enkelte gruppers interesser enten ved forhandlingsbordet eller ved gruppesøgsmål. Sidste nævnte ændring vil naturligvis kun kunne omfattet de husejere, som skriftligt giver deres samtykke hertil.

Nyt fjernsyn

For at sikre en optimal udnyttelse af vores IT-infrastruktur valgt vi at udskifte alle fjernsyn på en gang. Dermed sikres en ensartet brugeroplevelse i høj kvalitet. Samtidig opnås også muligheden for, at etabler en centralstyring af alle fjernsyn, hvilket medfører at dit fjernsyn i fremtiden altid vil have de rigtige kanaler og se rigtigt ud – uanset hvad lejer har gjort ved fjernsynet og uanset om der kommer nye kanaler. Endvidere opnår vi også muligheden for at etablere en informationsplatform, hvorfra vi vil kunne formidle forskellige informationer og reklamer til vores gæster for f.eks. handelsstandsforeningen i Billund

I indkøbsprocessen valgte vi at indhente 3 forskellige tilbud. Valget faldt på SAMSUNG via Elgiganten som både leverede de billigste og bedste fjernsyn.

Fjernsynet mere robust og har længere brændtid end normalt TV. Vi valgte Smart TV fra, både af økonomiske årsager, men ikke mindst af vedligeholdelsesmæssige årsager.

Den It-tekniske del af implementering var allerede indeholdt i vores aftale om nyt internet med Syd Energi. Installationen er dog endnu ikke helt afsluttet, idet der er ventetid på det sidste hardware fra it leverandøren (CISCO)

Vi har også indkøbt 1.000 ekstra fjernbetjening, som kun kan anvendes til denne type fjernsyn, således at bortkommende og ødelagte fjernbetjening har erstattes i de kommende år. I disse tilfælde forventer vi naturligvis at Lalandia søger for at opkræve erstatning hos lejerne, således at vi får det investerede beløb retur.

Stigning i forsikringspræmien.

Efter det store skadesomfang som omtalt på sidste generalforsamling, blev bestyrelsen varslet en præmieforhøjelse på 25%. Efter forhandling fik vi denne nedsat til 15%.

Lego SECURITY

Efter nøje overvejelser har bestyrelsen i samråd(undesøgelse via internettet) med husejerne valgt, at ændre aftalen med Lego Security. Den nye aftale indebærer patruljering i alle lukkeperioder idet risikoen i disse perioder vurderes at være højst. I den forbindelse bemærkes det at Lego Security stadig vil være at finde i området, eftersom de løser en række opgaver for Lalandia efter centrets lukketid.

Der fastholdes skiltning ved bomme.

Som konsekvens af beslutningen realiserer foreningen en besparelse i niveauet 500.000 kr. årligt.

Forhandling med Lalandia

Vi har nu oplevet, at vi kunne indgå forlig på mange af de praktiske ting, som vedrører både os og Lalandia.

Forhandling omkring formidlingskontrakten vil vi afprøve i år, og vi vil derfor indhente fuldmagter fra dem som ønsker, at vi overtager deres forhandling.

De konkrete områder som skal afprøves i 2017, vil vi uddybe sammen med udsendelse af fuldmagt til forhandling. Men i første omgang vil vi til forhandlingsbordet og se, hvilke emner der kan forhandles om frivilligt.

Bestyrelsen valgte at indgå et forlig i sagen om medlemskontingent, således at en samlet aftale med Lalandia om bl.a. betaling for elektronisk adgang til vores huse og udbedring af miljøstationer kunne opnås.

Fremover er det aftalt med Lalandia, at indmeldelsesprisen for nye huse bliver udregnet, som en forholdsmæssig andel af foreningens egenkapital, og at denne opkræves når huset er færdigt.

Problemstillingen omkring de fejlkonstruerede miljøstationer blev løst ved en aftale, som indebærer, at Lalandia udbedrer de identificerede mangler og overleverer dem på ny til foreningen. Dermed opnår vi fornyet garanti på miljøstationerne.

Internettet

Frit internet kontra betaling fra lejerne! Dette spørgsmål er forelagt Lalandia, i forventning om en værdiforøgelse ved gratis højhastigheds internet til lejerne. Højest overraskende har Lalandia meddelt, at dette ikke er et væsentligt punkt, blot der var internet i husene. Bestyrelsen har derfor valgt at afprøve betalingsløsning, således at vores lejere kommer til at bidrage til husejernes investering i området.

Ideen er, at lejerne kobler sig på internettet og mødes af en hjemmeside, som opkræver for 1-2-3 eller 5 dages internet. Herefter er internettet frit i perioden for alle de enheder, som er koblet på husets wi-fi.

Der kommer en gratis løsning for husejere. Vi vil prøve os frem i forhold til prissætningen og regulere efterhånden, som vi får erfaring.

Bomme og hus adgang

Vi diskuterede sidste år disse områder og vi har ikke afsluttet dette kapitel endnu med Lalandia, da vi ønskede at der lige skulle falde ro over de løsninger der var igangsat, så vil vi se teknikken og mulige løsninger for os.

Men bommene er vores og vi skal nok få koder til dem.

Men de er koblet på FLEXControl af hensyn til Lalandia, så den del er udestående.

Driftsselskabet

Med udvidelsen af vores aktiviteter til også at omfatte fakturering af Lalandia for elektronisk adgang til vores huse og vores planer om fakturering af vores lejere for internet adgang, samt et muligt salg af reklamer, har vi af skatte- og momstekniske årsager set os nødsaget til at oprette et driftsselskab (GF Poppelen Infrastruktur ApS).

Visionen er, at de forventede indtægter kan bidrage til, at vi fortsat kan udbygge

grundejerforeningens område, så vi også i fremtiden vil være et af Danmarks mest attraktive feriedestinationer.

Hårde hvidevarer

Vi har konstateret, at vi igennem Lalandia har betalt en væsentlig overpris for udskiftning af hårde hvidevarer. Ved forespørgsel blev vi oplyst, at det skyldtes behovet for hurtig levering og dermed lager.

Vi har derfor Indgået aftale med Elgiganten om udskiftning af hårde hvidevarer til fastpris. Lalandia har indvilget i at tilgå denne aftale således, at Teknisk Afdeling stadig iværksætter udskiftningen. Afregningen vil fortsat gå via ejerafregningen.

Dette samarbejde forventer vi os meget af, og det vil spare os for ca. 1000 kr. pr. hvidevare. Da de fleste står overfor at skulle skifte flere enheder i løbet af de næste 5 år, er der tale om en samlet besparelse i millionklassen.

Lalandia er også tilfreds med løsningen og ser frem til implementeringen.

Vi sænker medlemskontingentet

Sidste år hævdede vi kontingentet, da vi ikke kunne forudsige forhandlingsresultaterne med Lalandia.

I år foreslår vi, at det sænkes fra 9.700 kr. til 9.000 kr. Dette fordi økonomien i foreningen nu er stærk og stabil. Forbedringen består af flere ting, herunder den indgåede aftale med Lalandia, besparelse på Lego Security, samt indhentet tilbud på vedligeholdelse af asfalt.

Afslutning

Bestyrelsen har været mindre hængt op udadtil de sidste 6 måneder, men vi har internt arbejdet på at få afsluttet mange løse ender. Der udestår stadig nogle, og nye dukker op.

Men bestyrelsen har arbejdet godt sammen og vi føler, at stemningen er god og konstruktiv.

Bestyrelsen vil gerne takke for et godt samarbejde med grundejerne, Lalandia, Sydenergi, Elgiganten, RSM Plus, Billund og Vejle

kommune samt øvrige samarbejdspartnere i løbet af det forgangne år.