

Tak for ordet, Jacob.

Vi har heller ikke i år kedet os i grundejerforeningens bestyrelse. Men jeg når jeg kigger tilbage på året, så synes jeg også vi er kommet omkring en del gode opgaver, men også en del hasteopgaver, hvor vi bare er nødt til at smide hvad vi havde i hænderne. Vi er stadig en arbejdende bestyrelse. Det vil sige, at vi alle i bestyrelsen har et fuldtidsarbejde udover vores bestyrelsesarbejde, og der går alligevel nogen timer med det hver uge. Og på trods af at der kommer nye huse til og opgaverne bliver flere, så vil vi stadig gerne prøve at holde fast i den nuværende struktur, hvor vi IKKE har fastansatte medarbejdere, ligesom man fx har det i Rødby. I hvert fald så længe det er muligt, for det ville i så fald være langt højere lønomkostninger vi så ville få.

Nye huse: Lalandia bygger nu 36 huse, og det slutter nok ikke her. Vi ved jo alle sammen, at der reelt er plads til op mod 1500 huse i vores område, men det er vigtigt at udbygningen sker i et tempo, så efterspørgslen kan følge med, men også at Lalandia udvider deres tilbud i centeret. Og ikke mindst også at de eksisterende huse ikke presses i pris.

Jeg er derfor RIGTIG glad for det forlig bestyrelsen indgik med Lalandia i 2020 og som generalforsamlingen vedtog enstemmigt i 2021. Det giver en rimelig sikring mod at nye huse ikke dumpes i pris til skade for prisudviklingen på vores bestående huse. Og desuden et pænt økonomisk bidrag til Grundejerforeningens økonomi for hvert nyt indmeldt hus.

Nybyggeriet er nok også et udtryk for, at der er stor efterspørgsel efter ophold i Billund med alle de tilbud som området kan give børnefamilierne. Vi har i 2023 for de fleste huses vedkommende igen slået udlejningsrekord og 2024 ser da også lovende ud. Det glæder jeg mig rigtig meget over!

Forsikring: I løbet af året har vi sammen med vores forsikringsmægler fået forhandlet forbedringer af vores forsikringsvilkår hjem. Og det endda uden at prisen på forsikringen stiger.

1. Det er aftalt en huslejetabssum på 150.000 kr pr hus og ikke en samlet sum på hele forsikringen.
2. Det er aftalt, at den normale afskrivning på rør- og stikledninger fraviges, og at der blot opkræves den almindelige selvrisiko ved skade.

For detaljer og yderligere oplysninger henvises til hjemmesiden og til tryg.dk.

På den negative side vil Tryg fremover gerne have, at grundejerforeningen skal ind over erstatningsudbetalinger og i visse tilfælde også i den løbende dialog med den enkelte husejer. Der må jeg bare sige, at det er vi slet ikke personalemæssigt gearret til, så vi skal have kigget på, hvordan vi finder en bedre løsning som kan håndteres. Tænk bare på, hvis der pludselig opstår en storskade på mange huse. Så vil det være et fuldtidsarbejde for bestyrelsen.

Oversvømmelser og klimasikring: Som alle ved, har hele landet oplevet nedbørsmængder langt ud over det normale. Man behøver ikke have åbnet mange nyhedsmedier for at følge med i hvor mange områder af landet der er hårdt ramt. Heller ikke vores område er gået ram forbi, men vi er dog langt fra så hårdt ramt som andre steder. Bestyrelsen har i samarbejde med Lalandia og vores mand på de grønne områder arbejdet intenst med at begrænse skaderne. Klimasikring er en opgave, der bliver ved med at udfordre os.

Hen over vinteren havde vi ikke andre muligheder end at pumpe vandet fra de lavest liggende områder og ud på en mark til nedsivning. Vi har gravet render og dermed øget vandkapaciteten. Men vi er plaget af, at vandspejlet bare generelt står højt i vores område. Jorden er mættet af vand og faskinerne kan derfor ikke opsamle mere.

Det er vigtigt at forstå, at klimasikring ikke er nyt for os. GF Poppelen har gennem årene løbende har arbejdet med det. Vi laver selv indsatser og forbedringer, men samarbejder også med vores naboer Lalandia, Billund Lufthavn, kommunen, Kirkbi, WOW Park m.fl. om at finde og etablere mere holdbare løsninger.

Vi arbejder på flere fronter, både med en grøfteløsning langs Vejlevej. Men også med terrænregulering, således at afvanding i højere grad sker til overløbsbassinerne og væk fra husene. Herudover vil vi se på en mere permanent pumpeløsning.

Samtidig har bestyrelsen været i løbende dialog med vores forsikringsselskab og forsikringsmægler. De 3 huse, der var ramt af oversvømmelse, fik faktisk i første omgang afvist skadeserstatning, men bestyrelsen og vores forsikringsmægler fortsatte dialogen med Tryg, og vi er endt med at Tryg har accepteret skaden på de hårdest ramte huse. Så vi er naturligvis glade for, at de 3 husejere alligevel endte med at få dækket deres skadesudgifter.

Sidst men ikke mindst er det vigtigt at nævne, at GF Poppelen hver 3. år sørger for oprensning af samtlige faskiner ud for hvert hus. Det er egentlig en opgave som den enkelte husejer selv skal stå for, men vi har valgt at tage opgaven på os for at sikre at det bliver gjort og for at undgå følgeskader hvis det ikke var sket.

Derfor er konklusionen: Vi har gjort meget løbende. Vi sørger for at minimere skaderne, når oversvømmelser truer. Vi arbejder med forsikringen, både når skaderne sker og for at sikre vi har de rigtige vilkår. Og vi etablerer mere varige afvandingsløsninger, så vi fremover bliver endnu bedre sikret.

Nye vejskilte: Forventet udskiftning sker i 2. halvår af 2024. De gamle er ikke pæne længere, og de er dyre i drift og udskiftning. Og de nye er langt billigere, både når de påkøres og i strøm.

Lejerskader: Med masser af udlejning, er det måske heller ikke unaturligt, at vi oplever flere lejerskader. Der er rigtig mange gæster igennem vores huse i løbet af et år, og det giver noget slid men øger også risikoen for lejerskader. Det er klart, at det er et punkt, der vil interessere enhver husejer, når man får at vide, at der er skade på huset eller på inventaret. Og det er sager, som jeg oplever en stigende tendens til at bestyrelsen opfordres til at involvere sig i.

Det vil vi naturligvis også gerne, når behovet er der. Men jeg håber på jeres forståelse for, at vi helst ikke vil være cc, dvs får løbende orienteringer, på en masse mailkorrespondance i dialogen frem og tilbage med Teknisk Afdeling eller at vi bliver "tagget" på Facebook i en konkret sag. Det er desværre med til at tage tid fra andre af vores opgaver. Derimod er I som altid velkomne til at sende os en mail, hvis en sag er gået i hårdknude med Lalandia, og I føler jer uretfærdigt behandlet. Men jeg vil helst ikke have, at det bliver en "gratis ekstra chance" ved at involvere bestyrelsen, for så bruger vi ikke vores tid rigtigt. Så derfor er det altid en balancegang, hvor vi skal prioritere vores tid.

Jeg vil gerne opfordre jer til at læse vilkårene for lejerskadeerstatninger på ejerportalen. Heraf fremgår det blandt andet, at man ikke kan forvente at få erstatning hvis man vælger at sætte brugte møbler ind, som ikke kan forventes at holde til udlejning.

Desuden vil jeg også igen i år opfordre alle husejere til at sikre en GOD vedligeholdelse af vores huse. Det er forudsætningen for, at vi fortsat kan opretholde en god lejeindtægt. I løbet af 2023 har bestyrelsen i samarbejde med Lalandia lavet en overordnet udvendig gennemgang af en række huse, og det arbejde vil vi fortsætte i de kommende år.

Ladebokse: Der har i løbet af 2023 været en pæn efterspørgsel efter at få opsat ladeboks på sit hus, og vi er blevet opfordret til at lave en tilmeldingsrunde mere. I starten af 2024 har bestyrelsen gennemført en ekstra runde, hvor alle der ønskede det, kunne få opsat en ladeboks. Vi benyttede samtidig muligheden for at checke markedet for andre leverandører, men det viste sig, at Norlys fortsat har langt det mest konkurrencedygtige produkt til prisen.

Der har ikke ligget ingen opfordring fra os i bestyrelsen til at opsætte flere ladebokse, da vores vurdering er, at efterspørgslen fra gæsterne pt er dækket. Men der er selvfølgelig andre fordele ved at opsætte ladeboks på sit hus, fx at ledningsnettet i huset ikke overbelastes med brandfare til følge. Det er fortsat sådan, at det IKKE er tilladt at opsætte andre ladeløsninger på husene, så længe N1 er ved at foretage den nødvendige udbygning af elnettet i vores område.

Ny internet- og TV-løsning: Som jeg varslede på sidste års generalforsamling, er jeg og den øvrige bestyrelse begyndt at kigge på vores TV og Internet. Den nuværende aftale med Norlys udløber i 2026, og vi vil gerne sikre, at vi får en GOD løsning, gerne med nogle nye mere tidssvarende muligheder, til glæde for vores gæster og for alle husejere. Samtidig har vi i den grad også fokus på omkostningerne, da TV og Internet suverænt er vores største udgift på budgettet.

Derfor har bestyrelsen valgt at få en ekstern rådgiver på opgaven, så den bliver håndteret professionelt og så vi sikrer at den nye løsning kommer til at opfylde de krav og ønsker vi har i videst muligt omfang. Over en 10-årig periode er det trods alt en udgiftspost på et pænt stort tocifret mio.beløb, og dermed også vores suverænt største udgangspost. Derfor er det også vigtigt at vi finder den helt rigtige løsning til det.

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.

Fokus i 2024: Udover de almindelige opgaver, har bestyrelsen således fokus på dette i 2024:

- Ladebokse og fortsat udbygning af elnettet i vores område
- Vejskilte og fortsat udbygning og vedligeholdelse af legepladser
- Gennemgang af en række huse udvendigt
- Oversvømmelser – sikring af bedre løsning
- TV- og Internet setup – arbejde med ny løsningsmulighed
- Markedsføring og rådgivning af husejere

- Løbende information til jer husejere, via nyhedsbreve, Facebook og vores blog på hjemmesiden.
- Samt alle de "normale" opgaver => så derfor keder vi os ikke 😊

Tak for godt samarbejde: Afslutningsvis vil jeg gerne takke for et godt samarbejde i året der er gået. Derfor tak til medarbejderne i Lalandia, Beierholm Revision, BDO Revision – vores administrator, Jakob (vores mand der passer vores grønne områder), Tryg forsikring, Andersen Partners, Focus Advokater, Søderberg Partnere. Vi er klar til at tage fat igen i år!

Spørgsmål til beretningen?