

Kære husejere.

Det har været et travlt år siden sidste generalforsamling, nok det travleste år for hele bestyrelsen i den tid jeg har været her. Forskellen fra tidligere år har primært været, at der er kommet en del opgaver ind fra siden. Opgaver som var "skal-opgaver" og som vi var nødt til at prioritere. Og ja, det kan godt tænkes, at man kun mærker det hvis man sidder i bestyrelsen, for set udefra ser det meste sikkert meget roligt ud. Men mange opgaver er måske ikke nogen, som man som husejer tænker over. Lad mig uddybe lidt:

- Klimasikring – møder med Lalandia, Billund Kommune og rådgivere. Mails og tlf.kald
- Udskiftning af vejskilte - tilbud, undersøgelser og opfølgning
- Arbejde med vedtægter og forretningsorden
- Opfølgning og forbedring af vores forsikringer
- Opstart af projekt nye TV og nyt Internet i husene. Vores nuværende aftale er opsagt fra Norlys' side pr 1/4-2026, så vi skal have en god løsning.
- Nye huse og godt gang i køb/salg af feriehuse – det giver naturligt mange spørgsmål nye medlemmer
- Udskiftning i bestyrelsen – 3 medlemmer har vi sagt farvel til henover sommeren, ind kommer suppleanter og arbejdsgruppe
- Opfølgning på ladebokse – ladehastighed og varslet prisforhøjelse fra 79 til 199 kr fra Norlys fra 30/4-2026.
- Opfølgning på udvidelse af elnettets kapacitet fra N1
- Problemer med skadedyr (mus/myrer), over det normale
- Indkøring af ny revisor og administrator (BDO)

Klimasikring

Som jeg tidligere har fortalt om, så står vi langt fra alene med problem med alt for meget overfladevand og klimaudfordringer. Man behøver ikke åbne mange aviser for at læse om hvor mange kommuner der har kæmpe problemer.

GF Poppelen har de seneste år været i dialog og mødtes med Billund Kommune, Kirkbi, Lalandia og lufthavnen, da meget overfladevand ikke stammer fra vores eget område. Derfor hjælper det heller ikke, at vi bare fokuserer på at løse problemet selv. Vi har lavet tiltag der har begrænset problemet, både på kort sigt med at pumpe vand over på en nærliggende mark, der tilhører Lalandia, når nedbørsmængderne har været ekstra store. Men også på lang sigt med nye vandkanaler i samarbejde med Kirkbi.

Senest har Billund Kommune dog stillet sig på bagbenene og vil ikke acceptere at vi har gravet ud til en mindre sø omkring Hyldestien. Desuden stiller man krav om at GFP skal få ekstern rådgiver til at udarbejde rapport, der i detaljer beskriver problemet og mulige løsninger. Forhandlinger om løsninger pågår stadigvæk, og jeg kan ikke sige med sikkerhed hvor de

lander henne. Men vi må erkende, at det kan ende op i betydelige udgifter, der vil være forbundet hermed. Derfor vil vores budget for 2025 også indeholde usikkerheder på det punkt.

Forsikring

Søren har i samarbejde med vores forsikringsmægler Söderberg/Partners i løbet af året genforhandlet vores forsikringsaftale med Tryg. Vi har i forvejen en rigtig god dækning og til en meget skarp pris, som den enkelte husejer aldrig ville kunne opnå, såfremt vi hver især skulle tegne vores egen forsikring. Hverken på pris eller vilkår. Vi betaler ca 800 kr. pr hus årligt for hus-, indbo- og lejerskadeforsikring.

Forhandlingen har medført en række forbedringer i år.:

- Forhandlet alm indeks (3,5%) i forbindelse med fornyelse til 2025. Hele forsikringsmarkedet hæver forsikringspræmier på huse/løsøre markant både sidste år, men også i år. Så til trods for vores halv høje frekvens er det ganske godt.
- Forhøjet summen på huslejetab, således den matcher de nye flotte niveauer.
- Påført de nye miljøstationer U/B
- Påført det nye legepladsområde U/B
- Forhøjet netbank dækningen og medforsikrede begge vores CVR
- Fået medforsikrede begge vores CVR på Bestyrelsesansvar
- Fået Söderberg/Partners til U/B at hjælpe med opgørelse i forbindelse med større skader som berør flere husejere. Det er faktisk ikke nogen lille opgave vi der slipper for. Bestyrelsen har på ingen måde ressourcer til at varetage administrationen af skadebehandlingsudgifterne ved flere skader på samme tid, fx som da vi havde overspændingsskaden ved N1.

Vedtægter

Vi arbejder fortsat på at få opdateret vores vedtægter så de bliver mere tidssvarende. Det er ikke noget arbejde i småtingsafdelingen, og de nye vedtægter vil skulle vedtages på en generalforsamling, og formodentlig også en ekstraordinær generalforsamling for at være gyldige. Nærmere herom senere. Det er et meget vigtigt arbejde, for det er selve grundlaget for alt hvad vi gør i vores ejerforening. Og det kræver at vedtægterne er tidssvarende og omhandler det som vi har brug for.

Udskiftning i bestyrelsen i 2024

Det er nok ganske mange af jer, der har opdaget den uro, der har været i vores bestyrelse i løbet af 2024. Vores Facebook gruppe har været ganske fyldt af alle mulige beskyldninger, påstande og sågar også personlige oplysninger om bestyrelsesmedlemmer har været lagt frit frem. Det er naturligvis på ingen måde rart at være vidne til, når vi faktisk har en

velfungerende bestyrelse, der når de mål vi sætter os i husejernes interesse – synes vi da selv. Husk på vi har jo hver især en familie med børn og det er ikke rart at de skal opleve det som far eller mor bliver beskyldt for.

Uroen betød, at 3 bestyrelsesmedlemmer valgte at udtræde af bestyrelsen henover sommeren 2024. Der var mange elementer i det, og jeg har af respekt for de udtrådte bestyrelsesmedlemmer ikke lyst til at beskrive alle detaljer. Men den korte version er:

- Uenighed om retningen og prioriteringen af bestyrelsesarbejdet
- Uenighed om betalingen for bestyrelsesarbejde skulle hæves (selvom generalforsamlingen netop havde vedtaget rammerne)
- Uenighed om ledelsen af bestyrelsesarbejdet
- Mangler i opfyldelse af opgaver i bestyrelsesarbejdet

Sagen endte med, at 2 af 3 bestyrelsesmedlemmer valgte at sælge deres feriehuse, suppleanterne trådte til, en midlertidig arbejdsgruppe blev etableret. Personlige ambitioner måtte vige og den nuværende linje med fokus på husejernes interesser over alt andet kunne fortsætte. Og med mest mulig værdi for pengene i alt hvad vi foretager os. Bestyrelsen var fortsat funktionsdygtig.

Nye vejskilte

I løbet af året har vi som lovet fået skiftet samtlige vejskilte. De gamle skilte trængte til udskiftning og var dyre at få repareret når de blev påkørt. Vi samarbejder med Lalandia, så de bruger samme skilteleverandør ifm udstykning af nye områder. Det er ikke nogen billig investering, men heldigvis har vi i GF Poppelen råd til det, fordi vi arbejder med et langsigtet budget og har planlagt vores økonomi, så der er afsat penge til det.

Huspriser

Vi glæder os meget over den meget positive udvikling i huspriserne. De er jo nærmest eksploderet, ikke mindst i starten af 2025. Jeg er overbevist om, at årsagerne er mange. Men når vi skal finde baggrunden for de flotte huspriser, så er nogen af dem lejeindtægten via Lalandia, et velfungerende samarbejde mellem Lalandia, GF Poppelen og husejerne, samt et godt tilbud til vores lejere er helt sikkert afgørende. Den gode gæsteoplevelse handler om mange ting. Velholdte feriehuse, som er godt indrettet og med godt internet, gode legepladser, og indbydende og trygge grønne områder er helt sikkert vigtige parametre.

Lalandia bygger løbende nye huse, og det kunne potentielt godt være med til at presse priserne på vores huse. Men der skal vi huske, at vores huspriser jo i høj grad er beskyttet af den aftale, som bestyrelsen har indgået med Lalandia tilbage i 2021. Her indgik blandt andet en prisaftale, som betyder at de nye huse ikke i væsentlig grad kan udbydes til lave priser, der kan presse vores huspriser. Det er for mig at se det vigtigste element i den aftale, og har langt mere betydning end lidt rabatter i centeret, selvom de også er ganske rare.

Ladebokse

Som bekendt kæmper vi lidt med lav kapacitet på elnettet i vores område. Derfor lader vores ladebokse på husene pt kun med halv kraft, dvs 5-6 kwh pr time. Heldigvis har tilbagemeldingen fra vores lejere ikke været negativ på denne baggrund, og Lalandia oplever næsten aldrig at lejerne klager over det.

N1 som er elnetoperatøren er dog i fuld gang med at udbytte kapaciteten. Bestyrelsen følger op på arbejdet med de resterende huse. Det er fortsat sådan, at der ikke må opsættes andre ladeløsninger, indtil områdets kapacitet er fuldt udbygget.

En enkelt lille opfordring fra Lalandia: hvis I vælger at nedtage jeres ladeboks, så husk at give Lalandia besked. Det er lidt ærgerligt, at en gæst har betalt for ladeboks på huset, og at ejeren så har valgt at nedtage ladeboksen.

Hvad skal bestyrelsen arbejde med i 2025?

- Klimasikring
- Nye vedtægter
- Overdragelse af nye områder fra Lalandia til GF Poppelen. Vi skal have fundet løsning med Lalandia om de nybyggede huse. Vi accepterer ikke en overdragelse, hvor vi efterfølgende vil komme til at hænge på store udgifter til klimasikring
- Ladebokse – vi skal have fundet en ny aftale. Norlys har som bekendt opsagt den nuværende aftale pr 30/4-2026, og allerede ved handel med husene udløber aftalerne.
- N1 – udbygning af kapacitet - opfølgning på arbejdet.
- Ny internet og TV-løsning, der er allerede brugt langt over 100 timer på præsentationer, opfølgning, kontrakter, forhandlinger og tekniske spørgsmål. Både med leverandører og Lalandia.
- Skadedyr – vi har stigende problemer med bl.a. mus og myrer.
- Vedligeholdelse af husene – I samarbejde med Teknisk Afdeling følger bestyrelsen op, så vi sikrer at vi fortsat har nogle velholdte feriehuse. Det er forudsætningen for at vi kan bevare en god udlejning.
- Daglige opgaver som husejerhenvendelser ad diverse kanaler, opfølgning på forsikringer, lejepladsinspektioner og -vedligeholdelse, stigende krav om dokumentation fra revisor ifm regnskaber, forretningsgange osv.

Generelt

Så samlet set – som jeg indledte med at sige – det for os alle i bestyrelsen har været det suverænt mest travle år i de 5 år jeg har siddet som formand. Men vi kikker fremad, og er klar til at tage fat på nye opgaver. Og det er der behov for, for som I kan se. Der går rigtig mange timer med bestyrelsesarbejdet, så vi kommer heller ikke til at kede os i 2025.

Husk endelig at følge os på vores blog på hjemmesiden, via nyhedsbreve og Facebook. Facebook gruppen er fortsat primært et sted hvor husejere kan hjælpe hinanden. Bestyrelsen

læser med, men vi har ikke ressourcer til at læse alt hvad der foregår. Men vores kontaktoplysninger fremgår af hjemmesiden, så send os gerne en mail, for så er i sikker på et svar. Eller giv os et ring udenfor almindelig arbejdstid, for vores arbejdsgivere foretrækker at vi passer vores bestyrelsesjob udenfor vores 8-16 job.

Tak for godt samarbejde: Afslutningsvis vil jeg gerne takke for et godt samarbejde i året der er gået. Derfor tak til medarbejderne i

- Lalandia,
- BDO Revision – vores administrator og revisor,
- Jakob (vores mand der passer vores grønne områder),
- Tryg forsikring,
- Focus Advokater,
- Söderberg Partnere.

Vi er klar til at tage fat igen i år! Tak for jeres tid.