

Med 5 graders varme og sol en 1. februar, en "fredning" af boligejere i skatteforliget, fortsat lav rente og som minimum stabilitet på boligmarkedet, skulle man være et skarn, hvis man ikke kunne se frem til et snarligt "forår" og fremtid på alle måder.

Traditionen tro sender vi sammen med de årlige opkrævninger m.v. en hilsen og en tak til jer, der er med til at løfte det ofte utaknemmelige og oversete, store frivillige arbejde, der udføres i landets grundejerforeninger.

Hilsnen er ikke kun for at gentage os selv fra tidligere år! Det er også for at understrege et af de vilkår, som jeres grundejerforeninger skal operere under, og hvor PL har sin største opgave, nemlig at gøre det lettere, sikrere og sjovere at være i en bestyrelse. Og så skal de, der har læst denne hilsen flere gange, huske, at hvert år får PL mellem 40 og 60 nye medlemsforeninger, så de ca. 250 nye bestyrelsesmedlemmer skal da have hilsnen. Desuden går vores hilsen til de godt 1000 nye formænd, kasserere og bestyrelsesmedlemmer, der årligt nyvælges på generalforsamlingerne rundt om i vores medlemsforeninger.

Der er mange synlige opgaver i en grundejerforening, der springer i øjnene, men der er også et, for mange bestyrelsesmedlemmer, gråt område med baggrundsinformation/-viden. Dette skal dels vi i PL sekretariat ofte have på plads overfor nye medlemsforeninger og bestyrelsesmedlemmer, og dels skal "de gamle rotter" i foreningerne huske, at overføre deres viden til de nye.

I den forbindelse er det vigtigt, at huske, at forbrugerbeskyttelse og f. eks. ens egen husstands ansvar og forsikringer "stopper ved havelågen". Der er ingen private forsikringer, der dækker forhold i (grundejer)foreningen, idet foreningen er en selvstændig juridisk enhed, der på en måde har samme ansvar som en erhvervsvirksomhed i forhold til aftaler med leverandører, rådgivere, banker, kommuner og for den sags skyld foreningens egne medlemmer. Dertil kommer, at foreningen ofte i en beslutnings-/valgsituation skal huske at den billigste løsning ikke altid er den bedste. Det er vigtigt også at huske, at et fravalg jo også er et "valg", og dermed også kan medføre et ansvar.

Undskyld den løftede pædagogiske finger! Men det er desværre en situation, som vi ofte møder, at en bestyrelse vælger en given løsning, blot fordi man tror, at man derved lettere undgår modstand på en generalforsamling.

Den kollektive forsikringspakke

Det er specielt svært at vide, hvordan man skal forholde sig med forsikringer, både hvorvidt man bør være forsikret, og så hvad man ellers skal gøre, når der er noget, der er sket. Er det ved en skade, så den, der er skadesramt, selv skal betale/være forsikret? Eller er det et forhold, som ens forening f. eks grundejerforening, skal dække? Og er dette så i det hele taget forsikringsdækket? Det er et stort ansvar at løfte korrekt, når man sidder i en bestyrelse. Men én ting, man kan være sikker på, er, at der er mange i ens forening, der nok skal være bagkloge, når skaden først er sket.

For at undgå problemer for vore medlemsforeninger, har PL's landsmøde i sin tid vedtaget, at der skal være en PL- forsikringspakke, der er kollektiv og pligtig for medlemsforeningerne. Dette skete ud fra nogle centrale betragtninger. Efter PL's mening skylder medlemmerne i de enkelte foreninger deres bestyrelser, at disse kan udføre deres hverv i tryghed. De forsikringer, som vi har udvalgt, bør en grundejerforening altid som minimum have, således at hverken bestyrelsesmedlemmer eller de almindelige medlemmer risikerer økonomisk usikkerhed. Ved at stå sammen kan vi få en fornuftig dækning til en fornuftig præmie og samtidig opbygge en stor fælles erfaring.

PL er de eneste på markedet, der kan tilbyde denne samlede forsikringspakke, og dette sker **kun** til medlemsforeninger i Parcelhusejernes Landsforening. I kraft af vores stadig flere medlemsforeninger og gode samarbejde med forsikringsselskaberne, har vi opnået en endog meget favorabel aftale, hvor de primære dele løbende tegnes for 3 år.

Det er en væsentlig sideeffekt ved PL- forsikringspakken, at PL løbende vedligeholder den kombination af forsikringer, der er i pakken, og som er resultatet af, at vi har prøvet at indtænke situationer, som man har eller man kunne komme i, som grundejerforening.

Det er en meget ubehagelig situation at opdage, at man ikke er forsikret, eller at man troede, at man var, men er røget ned i en gråzone mellem to forsikringer. Samtidig er der i vore forsikringer naturligvis det element, at der er rådgivning og specialindsigt i netop grundejerforenings forhold, hvilket sker i et meget positivt samarbejde mellem PL og vore forsikringspartnere.

Nyt forsikringselement og -hæfte i 2013

Det er lykkedes PL at få tegnet en favorabel netbanks-/hackerforsikring kollektivt for PL's medlemsforeninger. G/F'ere nyder nemlig ikke samme forbrugerbeskyttelse som almindelige bankkunder. I den relation rangerer en forening som "erhverv", og er dermed ikke dækket mod tab som følge af netindbrud. Forsikringen træder i kraft fra 1.7.2013. Det er et krav, at sikrede har en firewall og antivirusprogrammer, der automatisk opdateres. Forsikringsdækningen er op til 5 millioner og selvrisikoen er 5.000 kr.

Som konsekvens af vedligeholdelsen og udvidelsen af forsikringspakken har vi udarbejdet et nyt forsikringshæfte, der kortfattet giver et overblik over de forskellige forsikrings dækning. Hæftet kan hentes som pdf-dokument på vores hjemmeside under menupunktet "Fordele/PL kollektive forsikringspakke". De nærmere forsikringsbetingelser (læs: "Alt det med småt") kan ligeledes hentes som pdf-dokumenter på undermenuen "forsikringsbetingelser".

PL-Service konceptet

Vi er bekendt med, at der er mange steder, hvor man overvejer man, at lade en "administrator" af en eller anden slags overtage største delen af grundejerforeningens administration. Dette sker ofte fordi det er svært at få nye kræfter til at løfte kasserer- og sekretærfunktionerne, og mange steder er holdningerne, at "det gør man jo i ejerlejligheds- og andelsforeninger". Vi har tidligere da også medgivet, at man jo kan sige, at hvis vores parcelhuse lå oven på hinanden, så var det en "ejerlejlighedsforening". Så ville det være undtagelsen, at der ikke var tilknyttet administratorer/advokater, og at mange funktioner var der håndværkere m.v. der udførte.

Men der er altså en stor forskel alligevel, så hvis man føler sig "presset", så anbefaler vi, at lade PL-service overtaget nogle af jeres opkrævnings- og administrationsopgaver f.eks. udsendelse af materiale. Netop derfor har bestyrelsen i PL valgt at satse på, at vi i PL- service og i PL skal kunne tilbyde, at der kommer stadig flere tilbud og muligheder for at kunne aflaste og smidiggøre de aktiviteter en bestyrelse skal sikre. Man kan læse mere om PL-Service på vores hjemmeside under menupunktet "Fordele".

Konstant udvikling

Fra vores egen lille verden i PL kan vi orientere om, at ledelsen er tilfreds med den fortsatte nu årelange, konstante udvikling og omlægning af medlemssammensætning, aktivitet og økonomi i foreningen. Dette rummer rammerne for den fortsatte selvfinansierede og ekspansive fase, der også i 2011-2012 har givet plads til en fortsættelse af en del krævende strukturelle omlægninger. Foreningen og sekretariatet håndterede igen et stigende henvendelser fra grundejerforeninger og medlemmer, idet det fortsat blev noteret, at der har været en markant stigning i henvendelser og forespørgsler fra potentielle medlemsforeninger, ligesom der er stigende kommunale udfordringer til vore medlemmer.

Der har naturligt - pga. det faldende byggeri siden 2008 - været færre nyetablerede udstykninger og dermed nye grundejerforeninger, men der noteres et meget stort antal problemstillinger i nyere udstykninger omkring usolgte grunde og pressede/konkursramte udstykkere. Den samtidig øgede kompleksitet, specielt omkring private veje og belysning samt ny lovgivning omkring dette, har indebåret et markant ressourcetræk på foreningens kapacitet, der forudsættes yderligere udvidet i de kommende år.

Ressourcetrækket fra nyindmeldelser foreninger indebærer, at disse først bidrager positivt økonomisk til driften efter nogle år. Men effekten fra indmeldelsesbølgerne fra tidligere år samt det inflationsstyrede kontingentgrundlag, har givet en økonomisk kapacitet til at kunne servicere de mange nye foreninger og et generelt øget træk pga. enkeltsagsområder specielt omkring kommunerne, samt en markant udskiftning af formænd/bestyrelsesmedlemmer i medlemsforeningerne i øvrigt.

Årsresultaterne, egenkapitalsniveauet og likviditeten i PL sikrer fortsat en forøgelse af stabiliteten i foreningens drift samtidig med, at der er basis for et positiv forrentningsbidrag, der sikrer rammerne for en fortsat ekspansion. Der skal fortsat investeres i udbygningen af foreningens kapacitet, således at medlemspotentialet udnyttes, og de eksisterende medlemmers øgede træk kan honoreres på et stadigt mere kvalificeret niveau. Der er fortsat et solidt beredskab over for selv markante ændringer i så vel indtægter fra kontingenter som andre indtægter.

Det er fortsat bestyrelsens intention at øge medlems- og foreningsantallet samtidig med, at der sikres tilfredsstillende økonomi, men med samtidig respekt for videreudvikling af foreningens aktivitetsområde.

Med venlig hilsen

På vegne PL's sekretariat og bestyrelse

Allan Malskær, landsformand