

Årsberetning

Grundejerforeningen GF Poppelen

1. januar 2009 til 31. december 2009

Indledning:

Endnu et år er gået, og det er gået stærkt, der er sket meget i Billund. Lalandia er åbnet, og Aquadome er en stor succes. GF Poppelens medlemmer er begyndt at få lejet husene ud, i større og mindre udstrækning. Der har også været skrevet og talt meget om finanskrisen i det sidste års tid, men det ser ikke ud til, at det har påvirket udlejningen, som ligger væsentligt bedre end mange andre, som vi sammenligner os med. Selvom det går godt, kan det stadig være svært at få økonomien til at hænge sammen med et feriehus. GF Poppelens bestyrelse vil stadig bestræbe sig på at holde omkostningerne så lave som overhovedet muligt, så alle husejere kan føle, at det ikke er kontingentet fra GF Poppelen, som gør det svært at nyde den succes, det er at have et hus i Lalandia Billund.

Sidste år nævnte jeg, at der altid er et lys for enden af tunnelen, og jeg mener, at lyset er tættere på nu end det har været længe. Bl.a. fordi vi så småt nu oplever en positiv udvikling indenfor verdensøkonomien og ikke mindst den danske økonomi. Jeg håber derfor også, at vi i 2010 vil opleve en positiv udvikling både m.h.t. udlejning, men også til udviklingen af vores grønne områder, som har haft det svært i 2009 og som GF Poppelen har ansvaret for.

Bestyrelsens hovedformål er at tage hånd om de forpligtigelser, som GF Poppelen har. Vi har indtil nu, kunne fastholde det kontingent, som der blev budgetteret med tilbage i 2007. Men på baggrund af den aktuelle ekstraudgift for snerydning i år 2009 og 2010, og for at imødekomme u hensigtsmæssige større prisstigninger på længere sigt, vil der komme stigninger i kontingentet. Vi forventer at beløbet bliver kr. 500, 00 p.a.

Andre opgaver som på længere sigt kommer til at koste penge er bl.a. vedligeholde af:

- nye legepladser
- veje (belægning på vejene)
- grønne områder. Udskiftning af gammel beplantning, som f.eks. Poppel Allè, som vi allerede nu ved, skal udskiftes indenfor 3 til 7 år.
- Hærværk og lign, som forsikringen ikke dækker.

GF Poppelen vil derfor så småt begynde at spare op til disse udgifter, så der ikke kommer større ubehagelige overraskelser i fremtiden.

Vi starter med lidt statistik:

Der er i løbet af 2009 kommet en del nye husejere til og dem byder vi alle velkommen, og vi håber at I får en god oplevelse ved at have et feriehus her i Billund.

Pr. 1. januar 2009 var vi 393 medlemmer og januar 2010 er vi oppe på 727 medlemmer. Når vi når 1. maj 2010 er vi fuldt antal medlemmer, nemlig 761.

Det har som grundejerforening været svært at sammenligne årene fra 2007 og frem til 2009, fordi antallet af medlemmer har været stigende. 2011 bliver det første år med fuldt antal medlemmer, og hvor de fleste garantier er udløbet. Derefter har vi de fulde forpligtigelser for alle områder. I 2009 har bestyrelsen brugt meget tid på at skelne mellem hvilke fejl og mangler, der hørte ind under de forskellige garantier ordningerne, og hvilke vi selv skulle tage ansvaret for.

Bestyrelsens opgaver:

Bestyrelsen har brugt 2009 til at sætte sig ind i de aftaler og opgaver, som hører ind under GF Poppelen. Vi har sorteret dem i den rækkefølge, som de forskellige opgaver udløber. Nogle af aftalerne udløb i 2009 og andre i 2010 og enkelte i 2011 og senere. Vi vil her kort beskrive de aftaler, som vi har i GF Poppelen, og hvilke områder vi ligeledes har beskæftiget os med i 2009.

De aftaler vi har gennemgået er følgende:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| - Serviceaftale | Udløb. 01.05.2010 |
| - Administrationsaftale | Udløb. 01.05.2010 |
| - Opsyn med feriebyen | Udløb. 3 mdr. varsel |
| - Levering af tv-pakke | Udløb. 01.05.2011 |
| - Legepladser etc. | Udløb. 31.12.2009 |
| - Skadedyrsbekæmpelse | Udløb. 31.12.2012 |
| - Bortskaffelse affald | Udløb. 31.12.2010 |

- Servicing af bom-anlæg Udløb 01.05.2010
- Slamsugning Efter behov
- Forsikringer 01.01.2014

vores planlægning af kontingent fremadrettet. Til sidst giver det bestyrelsen mulighed for at få et bedre kendskab til hvilke opgaver og aftaler, som vi på sigt kan udlicite, og hvilke vi skal holde i egne rækker for at have en tæt opfølgning med dem.

Nedenfor uddybes kort de aftaler vi har i FG Poppelen, og de opgaver vi har beskæftiget os med i 2009.

Derudover har vi beskæftiget os med følgende:

- Indbrud i husene
- Regnskab og budget
- Overdragelse af fællesarealer
- Legepladser
- Hjemmeside til GF Poppelen
- Forespørgelser fra medlemmer: Bl.a. Fliser og markiser, ejendomsvurderinger og nøgler.
- Pris for internet i husene
- Samarbejde med GF Skansen (Grundejerforeningen i Rødby Lalandia).
- Generalforsamlingen 2009
- Skiltning i området
- Samarbejde med Lalandia Billund
- Vedtægterne i GF Poppelen
- Hvad hører ind under GF Poppelens ansvarsområde og hvad gør ikke

Service- & administrationsaftale med Lalandia: Aftalen er fast indtil 30. april 2010 og dækker bl.a. følgende områder:

- vedligeholdelse af alle udendørsområder
- administrative opgaver for GF Poppelen
 - o så som opkrævning af kontingent
 - o bogføring/regnskab i samarbejde med kassereren

Aftalen er på nuværende tidspunkt under bearbejdning, m.h.p. at forlænge aftalen i en længere periode og få defineret arbejdsopgaverne yderligere.

Opsyn med feriebyen: Aftalen er indgået med Lego Security og der er 3 mdr. opsigelse. Vi arbejder på en mere fast aftale med Lego Security for at kende prisen i en længere periode. Vi har i dag et rigtig godt forhold til Lego Security og vurderer, at de udfører deres arbejde yderst tilfredsstillende. Deres opgaver består, ud over opsyn med feriebyen, også i at skabe ro i området og hjælpe lejerne, i de tidsrum hvor administrationscenteret er lukket.

Levering af tv-pakke: Aftalen er p.t. indgået med Sydenergi og er fast indtil 1. maj 2011. Dog med mulighed for udskiftning af kanaler 1 gang årligt i april.

Da aftalen er bundet frem til 01. maj 2011, har vi valgt ikke at bruge tid på dem i 2009, ud over en gennemgang af TV-kanaler, som kunne ændres i april måned 2009. Men en forbedring af programpakken med flere børneprogrammer ville øge kontingentet med kr. 447,00 pr. kvartal. Det mente bestyrelsen ikke var fornuftigt på nuværende tidspunkt.

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 forsætte med i de kommende år.

Vi vil løbende lave priskontrol med diverse aftaler, for at være sikker på, at prisen er fair og rimelig i forhold til markedet. Nogle af de aftaler som vi har vurderet økonomisk rentabelt, har vi lavet en længere varende aftale med. Først og fremmest fordi vi har fået et bedre tilbud ved at binde aftalen i flere år, og trygheden i at vi kender prisen flere år ud i fremtiden, som er til gavn for

Servicing af legepladser: Alle legepladser skal være godkendt som legeplads og der skal være løbende kontrol med dem m.h.t. vedligeholdelse. Området skal være forsikret. Alle forhold er på plads og vi arbejder på at få en længerevarende aftale på plads med et autoriseret firma som kontrollerer legepladserne og sørger for vedligeholdelse af dem.

Bortskaffelse af genanvendeligt affald: Aftalen er med Marius Pedersen A/S og udløber d. 31. december 2010. Aftalen er forløbet uden anmærkninger og derfor

forlænger vi aftalen for endnu en periode. Det er vigtigt at vi uden problemer og altid kan få fjernet vores affald, så området opleves som et rent, nydeligt og lugtfrit område, for såvel lejere som ejer.

Servicering af bom-anlæg: Aftalen er med Lalandia Billund og udløber d. 30. april 2010. Bom-anlægget har ikke fungeret optimalt i 2009 og vi er jævnlig i dialog med Lalandia om bom-anlægget.

Slamsugning: Aftalen er med Lalandia Billund, som benytter underleverandør efter behov.

Insekt- & skadedyrsbekæmpelse: Vi har fået en god aftale i stand med Hejnsvig Skadedyr Service og aftalen udløber d. 31. december 2012. Vi har indhentet tilbud fra anden leverandør, men Hejnsvig skadedyr var det bedste tilbud vi kunne få. Vi fik en besparelse på kr. 58.300 pr. år ved at vælge en 3 årig aftale i stedet for en 1 årig.

Forsikringer: Vi har valgt at benytte en forsikringsmægler, som har hjulpet os med en besparelse på vores forsikringer fra 2009 på kr. 55.000 pr. år inkl. deres honorar, hvis vi binder aftalen i 5 år. Vi har indgået aftalen og den udløber 1. januar 2014. (Hvis vi får et bedre tilbud, har vi altid mulighed for at opsiges den nuværende aftale, hvis/når en af husejerne anmelder en skade).

Gennemsnitlig svarer forsikringspræmien til at et hus på 100 m², betaler kr. 583 i forsikring for indbo-, lejerskade- og bygnings-forsikring. Alt administration af skader foretages af Lalandia i samarbejde med forsikringsmæglerne Opal-Danmark (Der er en selvrisiko på lejerskader på kr. 858). De forsikringer vi har tegnet i GF Poppelen, er:

- Fritidshus forsikring, m. lejerskadeforsikring
- Erhvervsansvarsforsikring der bl.a. dækker legepladser og fællesarealer og
- Bestyrelsesansvarsforsikring.

Ud over de aftaler vi har nævnt ovenfor, har vi beskæftiget os med følgende opgaver.

Indbrud: Vi havde en del indbrud i en kort periode i sensommeren 2009. Det blev heldigvis hurtigt stoppet, p.g.a. et godt samarbejde mellem Lalandia, Lego Security og politiet. Tyvene blev dog aldrig fundet men indbruddene blev begrænset til nogle få huse. Vi i bestyrelsen har valgt at se tiden an og da der ikke har været flere episoder af denne art, fastholder vi at det er

op til hvert enkel husejer om de vil mærke deres indbo eller ej.

Regnskab og budget: Administrationen af grundejerforeningen foregår hos Lalandia, herunder opkrævning af kontingent. Regnskab og budget udføres i samarbejde med kassereren og bestyrelsen.

Fællearealer: Vi har også i år fået overdraget nogle af fællearealerne løbende i takt med af de forskellige områder er blevet færdige, men p.g.a. vinter perioden, er der en del af områderne som først bliver endelig overdraget og færdiggjort i løbet af foråret 2010 (især Pilestien).

Vi har fået rigtig mange henvendelser fra utilfredse medlemmer, vedr. de grønne områder og vi har heller ikke selv været tilfreds. Vi har haft mange store udfordringer, sammen med teknisk afdeling fra Lalandia, med at få de grønne områder, især græsset til at gro. Problemet har været at det er områder (græs-/beplantning) som 3. part har udført og der er et vis tidsforløb fra en aftale er indgået og til f.eks. græsset er begyndt at gro. Andre faktorer som gødning, vand og tørke spiller også ind. Alt dette gør at det er meget svært at få nogen til at påtage sig et ansvar, desværre. Her har Lalandia, teknisk afdeling, være en meget stor samarbejdspartner og hjælp. De har set det fra vores side af og hjulpet så godt de kunne. Men når vor herre er en med/modspiller så har det været svært at få nogen til at tage deres ansvar, når der ikke foreligger nogen garanti for vejrlig.

Vi havde f.eks. i juni, juli og august måned meget tørke og her skulle bestyrelsen tage stilling til om vi skulle begynde at vande eller ej. Dette er et svært spørgsmål, for der er ingen der kan sige hvad der er rigtig og forkert. Hvis vi valgte ikke at vande, og planterne døde, var der ingen garanti på dem og vi skulle selv erstatte de døde planter. Valgte vi at vand hele området skulle vandes i 1, 2,3 eller flere uger, ville det blive meget dyrt, men til gengæld ville planterne måske have overlevet. Dette er et meget svært valg, da vi ikke kan regne os frem til det.

Vi syntes dog at de grønne områder er blevet meget pænere i løbet af efteråret, selvom vi også ved at der i 2010 stadig ligger store udfordringer for bestyrelsen i at få de grønne områder til at udvikle sig.

Er der nogle medlemmer som har bemærkninger til fællesarealerne, beplantningerne, veje, stier, belysning o.s.v. er I meget velkommen til at kontakte den ansvarlige fra bestyrelsen (pt. Knud Lambertsen), så sørger vi for at finde en løsning under hensyn tagende til beplantningsregulativet.

Hjemmeside: Vi har fået oprettet en hjemmeside www.gf-poppelen.dk og vi er meget tilfreds med den. Den skulle være enkel og overskuelig for alle og det mener vi helt klart at den er. Jeg vil opfordre alle medlemmer til at gå ind på den en gang imellem for bl.a. at læse vores referater fra bestyrelsesmøderne samt evt. nyheder.

Hvis der er nogle medlemmer som har gode ideer til, hvad vores hjemmeside også kan bestå af, så er I meget velkommen til at kontakte os. Vi vil stadig arbejde videre med at udvide den, i takt med de behov der evt. kunne opstå.

Fliser: Efter en del henvendelser fra medlemmerne, har vi endelig fået mulighed for helt eller delvist at lægge fliser rundt om vores huse. Processen har været meget lang og for nogen måske alt for lang, men vi i bestyrelsen har brugt meget tid på at inspektore hvert enkel hustype, indhente tilbud og godkendelser og tilgodese alle medlemmernes forslag. Vi syntes selv at vi er kommet frem til en flot og præsentabel løsning, som p.g.a. årstiden dog ikke har haft mulighed for at blive iværksat endnu. Vi ser frem til foråret, hvor der bliver mulighed for at lægge de første fliser.

Der har været mange forhold at tage højde for, bl.a. mange forskellige hustyper (både nord og syd for vejen), nuværende flisebelægning, niveau forskelle omkring husene, lovmæssige krav, vedligeholdelseskrav, udseende o.s.v. Alt dette har gjort processen meget lang

Hvis der er nogen som skulle være interesseret i at få lagt fliser ved/omkring sit hus, kan I gå ind på vores hjemmeside, hvor forløb, pris og valg muligheder for hver hustype er fremlagt.

Samarbejde med Lalandia. Vi er ved at få defineret grundejerforeningens ansvarsområder ud fra vores vedtægter. Denne proces er vi fortsat i gang med og vi vil med tiden få defineret vores samarbejde med Lalandia endnu tydeligere.

Vedtægterne i GF Poppelen. Dette er et af de punkter vi har brugt og kommer til at bruge endnu mere tid på. Det skyldes selvfølgelig at det er grundejerforeningens regler som vi i bestyrelsen skal følge og forholde os til. For bedre at kunne definere GF Poppelens regler, er vi gået i gang med at definere de ansvarsområder som GF Poppelen dækker og ikke dækker. Vi er kommet et skridt videre men ikke langt nok. Der har været andre områder, som vi har prioriteret højre i det for gangene år. Men efterhånden som vi får defineret flere og flere ansvarsområderne, vil vi lægge det ud på vores hjemmeside, på en enkel og overskuelig måde. Vi står

dog overfor en udfordring m.h.t. ændring af vedtægterne. Når vedtægterne ændres skal det godkendes af veje og Billund kommune og derefter skal de tinglyses. Her er vi løbet ind i lidt udfordringer, for der er nogle advokater som mener vi kun skal tinglyse dokumentet en gang til kr. 1.400. Andre advokater mener at det er hver enkelt grund, som skal tinglyses og det giver en ekstra udgift på kr. 1.400 pr. hus, dvs. i alt kr. 1.065.400. Og den udgift er vi ikke parat til at betale på nuværende tidspunkt.

Alt dette har vi beskæftiget os med indtil videre og bestyrelsen vil også fremover beskæftige sig med ovennævnte punkter, samt nye opgaver der måtte komme til, som vedrører bestyrelsen.

Afslutning:

Til sidst vil bestyrelsen gerne takke for et godt samarbejde med Lalandia, KPMG, Billund og Vejle kommune samt øvrige samarbejdspartnere i løbet af det forgangne år. 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.

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Poppelen

13. april 2010