

Årsberetning

Grundejerforeningen GF Poppelen

1. januar 2010 til 31. december 2010

Indledning:

Endnu et år er gået, og vi har fået de sidste huse færdigbygget og taget i brug i løbet af maj 2010. De aftalte huse fra 2007 var dog kun lige blevet færdige, før Lalandia besluttede at udbyde nye huse til salg. Selvom vi ikke som husejere helt kan se ideen med udbygningen allerede nu, da der stadig er huse, hvor indtjeningen ikke lever op til det budgetterede, skal vi som grundejerforening alligevel forholde os til, at der i løbet af 2011 vil komme nye arealer, som vi skal overtage og vedligeholde.

2010 er det først år, hvor GF Poppelen har eksisteret med næsten fuldt antal medlemmer, og samtidig et år hvor Aquadome og hele Lalandia har været i drift hele året, så det er også det først år, hvor vi alle har kunnet se udviklingen i brugen af vores huse, men også brugen af de udendørs facilitet, som er stillet op til vores gæster. For husejernes vedkommende har det generelt været et godt år m.h.t. udlejning og indtjening, men vi er klar over, at der er visse hustyper, som har haft det svært i 2010, og vi i bestyrelsen håber det bedste for de kommende år for alle medlemmer og ikke mindst til de medlemmer, som har oplevet en manglende lejeindtægt. Bestyrelsen vil gerne hjælpe med at gøre disse hustyper attraktive, så hvis der findes noget, som gør husene mere attraktive og som vedrører grundejerforeningen, er alle velkommen til at bidrage med det.

I 2010 begyndte vi så småt at forlade etableringsfasen for de grønne områder, og vi er gået i gang med vedligeholdelsesfasen af hele området. Dog er der stadig etableringskontrakter, som ikke er udløbet endnu, som vi skal holde øje med.

Vedligeholdelsesfasen gør også, at vi i 2010 er begyndt at se fremad, og GF Poppelens vision 2020 er begyndt at tage form. Dette værktøj er til gavn for alle, og alle medlemmer er velkomne til at bidrage med forslag, som kan tages med i vision 2020. Vision 2020 vil løbende blive justeret i takt med, at vi nærmer os udløb.

Bestyrelsens hovedformål er at tage hånd om de forpligtigelser, som GF Poppelen har. Vi har indtil nu, kunne fastholde niveauet på det kontingent, som der blev budgetteret med tilbage i 2007. Men på baggrund

af den ekstraudgift for snerydning i år 2010, og for at imødekomme u hensigtsmæssige større prisstigninger på længere sigt, kom der stigninger i kontingentet i 2010. Der kom en ekstra regning på sne på kr. 700 pr. husstand, samt en kontingentstigning på kr. 250 for resten af året.

Da vi i 2010 begyndte at arbejde med Vision 2020, blev vi også mere bevidste om, at kontingentet skal tilpasses de fremtidige udgifter, så vi ikke på et senere tidspunkt skal ud og hæve kontingentet voldsomt, men følge nettoprisindekset. Her tænkes bl.a. på følgende:

- nye legepladser
- veje (belægning på vejene)
- Faskiner
- grønne områder. Udskiftning af gammel beplantning, som f.eks. Poppel Allén, som vi allerede nu ved, skal udskiftes indenfor 2 til 4 år
- hærværk og lign, som forsikringen ikke dækker

I det efterfølgende vil vi kort skitsere hvilke opgaver, aftaler og udfordringer, der har været for GF Poppelen i 2010.

Vi starter med lidt statistik:

Der er i 2010 kommet 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 2010 var vi 727 medlemmer, og da vi nåede 1. maj 2010 var vi fuldt antal medlemmer, nemlig 761.

Bestyrelsens opgaver:

Bestyrelsen har brugt 2010 til at sætte sig ind i de aftaler og opgaver, som hører ind under GF Poppelen. Nedenfor har vi skitseret opgaverne og noteret udløbsdatoerne, så alle har et overblik over de aftaler, som vi har, og hvornår de udløber. Derudover er der knyttet en kommentar til de forskellige aftaler.

De aftaler vi har er følgende:

- Serviceaftale	Udløb. 31.12.2013
- Administrationsaftale	Udløb. 31.12.2013
- Opsyn med feriebyen	Udløb. 01.02.2013
- Levering af tv-pakke	Udløb. 01.05.2013
- Legepladser etc.	Udløb. 31.12.2012
- Skadedyrsbekæmpelse	Udløb. 31.12.2012
- Bortskaffelse af affald	Udløb. 01.04.2013
- Servicering af bom-anlæg	Udløb. 01.05.2011
- Slamsugning	Efter behov
- Forsikringer	01.01.2014

Alle aftaler markeret med blå, er aftaler som er genforhandlet i 2010.

Derudover har vi beskæftiget os med følgende:

- Regnskab og budget
- Overdragelse af fællesarealer og vedligeholdelse, samt 1 års gennemgang af områderne
- Legepladser
- Hjemmeside til GF Poppelen
- Forespørgsler fra medlemmer: Bl.a. Fliser, renovation og nedsættelse af grundskyld ved Rafn. & søn.
- Pris for internet i husene
- TV-pakke
- Generalforsamlingen 2010
- Samarbejde med Lalandia Billund
- Vision 2020

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.

De aftaler som vi har vurderet økonomisk rentable, har vi lavet en længerevarende 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 vores planlægning af kontingentet fremadrettet. Til sidst giver det bestyrelsen arbejdsro til at få et bedre kendskab til hvilke opgaver og aftaler, som vi på sigt kan udlicitere, og hvilke vi skal holde i egne rækker for at have en tæt opfølgning med dem.

Nedenfor uddybes kort de aftaler, som vi har i GF Poppelen, og de opgaver, som vi har beskæftiget os med i 2010.

Service- & administrationsaftale med Lalandia: Aftalen er forlænget med Lalandia indtil 31. december 2013 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

Vi valgte i 2010 at forlænge aftalen i en 3 ½ årig periode. For det først for at få arbejdsro til at få et overblik over de opgaver, der udføres i området, og om kvalitet og pris hænger sammen. Vi har indtil nu et rigtig godt samarbejde med Lalandia om udførelsen af arbejdet af de grønne områder og de uoverensstemmelser der altid dukker op, har vi fået løst på en hurtig, konstruktiv og tilfredsstillende måde. For det andet er det meget vigtigt for bestyrelsen, at vi er sikre på at arbejdet bliver udført så alle gæster, såvel som ejere, er tilfredse med de grønne områder. Det har vi, via spørgeskema fået svar på. Tilfredshedsundersøgelsen viser, at alle generelt er tilfredse med områderne (over 80 procent af de spurgte er tilfredse eller meget tilfredse med områderne). Administrationsaftalen er ligeledes blevet forlænget til 31. december 2013. Det har vi gjort af samme årsag, nemlig for at få et overblik over arbejdsrutinerne for at se om opgaven kan udføres af andre til en bedre pris. Dog er det vigtigste, også på dette punkt at det fungerer tilfredsstillende, og at alle medlemmer oplever at det fungerer. Det kan vi i bestyrelsen se, og vi er meget tilfredse med samarbejdet, der er en god synergi mellem Lalandia og GF Poppelen. Det kommer sig især til udtryk ved restancer.

Restance: Finanskrisen er også kommet til Billund og GF Poppelen. Vi har i 2010 kunnet se et stigende antal medlemmer, som har haft svært ved at betale kontingent til tiden. Hvis husejeren ved uheld kommer i restance har vi udfærdiget følgende procedurer i bestyrelsen. Ved manglende betaling sender vi rykkerbreve ud, og hvis der stadig ikke betales, vil der ikke blive slået græs, og foretaget vedligeholdelse foran huset inkl. snerydning, samt tv signalet vil blive lukket ned. Beskeden bliver givet videre til Lalandia, som derefter tager stilling til, hvorvidt det vil have betydning for udlejningen af det pågældende feriehus. Såfremt, at det får betydning, vil udlejningen blive flyttet til andre huse i stedet for med tabt lejeindtægt til følge for den pågældende husejer.

Opsyn med feriebyen: Vi har indgået en ny aftale med Lego Security frem til 1. februar 2013. Vi har valgt at indgå aftalen i 3 år for at få en fast pris i en periode, og for at vi i løbet af de næste 3 år kan få mulighed for at vurdere om pris og arbejde hænger sammen. Vi har i dag et rigtig godt forhold til Lego Security, og vi 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 administrations-centeret er lukket. Ligeledes arbejder vi på at få flyttet aftalen over på ejerafregningen for yderligere at opnå besparelse på kontingentet.

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.

Aftalen udløber først til maj 2011, og derfor er vi så småt begyndt at forhandle en ny aftale på plads. Det vi allerede ved, er at prisen på tv-pakken vil stige. For alle andre tv-udbydere har hævet prisen væsentligt igennem 2010, og derfor kan vi allerede nu se, at der vil komme større stigninger i de kommende år, da SydEnergi også følger den udvikling på tv-program pakkerne. M.h.t. program pakken som vi har i dag, hvor DR Ramasjang er kommet på, dækker den målgruppen, som benytter sig af vores huse.

Internet: Aftalen løber sammen med tv-pakken, og derfor udløber den ligeledes d. 1. maj 2011. Vi er ligeledes startet op med dialog om en ny aftale på internet området. Her ved vi allerede nu, at der også bliver en del af tage stilling til, da vi skal tage beslutning om, vi vil forsætte den nuværende ordning, eller vi vil købe os til fri internet, med eller uden trådløs forbindelse.

Servicering 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 har fået en længerevarende aftale på plads med et autoriseret firma, som kontrollerer legepladserne og sørger for vedligeholdelse af dem. Aftalen udløber 31.12.2012.

Generelt mener bestyrelsen at vi skal have nogle flere legepladser, men de er meget dyre, da de skal opfylde kravene til offentligt tilgængelige legepladser. Da GF Poppelen stadig er en ny forening, har vi ikke sparet op til det endnu, og vi må derfor vente med at udvide med nye legepladser. Det vi har talt om er bl.a. hoppepuder, sandkasser og boldbaner. Vi fik i 2010 opstillet yderligere 2 boldbaner i området inden sommerferien startede, og de er rigtig meget benyttet.

Bestyrelsen har besluttet, at kontingentet skal hæves, for at der kan blive mulighed for at udvide og vedligeholde nye legeområder, som vi også mener er nødvendige for at fastholde området til børnefamilier.

Bortskaffelse af genanvendeligt affald: Aftalen er med Marius Pedersen A/S, og den er forlænget til 1. april 2013. 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.

Renovation/ejendomsvurdering: Derudover har en af vores husejere, Henrik Kisbye ydet en stor indsats på at få kulegravet vores forbrug af dagrenovation. Jeg ved, at det har været en stor opgave, og vi har sendt en forespørgsel ind til kommunen for at få nedskrevet antallet af tømninger, så det står mål med virkeligheden, i håb om at vores afgift til renovation via kommunen for den enkelte husejer kan blive nedsat. Vi har dog den erfaring, at de ikke er til at stikke i. Men vi håber det bedste. Endnu en gang tak til Henrik Kisbye, for det store arbejde han har udført for alle os medlemmer.

Servicering af bom-anlæg: Aftalen er med Lalandia Billund og servicering af bom-anlægget er forlænget indtil videre. Men det har stadig ikke fungeret optimalt i 2010, og vi er jævnlig i dialog med Lalandia om bom-anlægget. Der arbejdes stadigt på at få den ordnet tilfredsstillende.

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: Forsikringsdelen forløber uden anmærkninger og aftalen løber frem til 1. januar 2014. (Hvis vi får et bedre tilbud, har vi altid mulighed for at opsigte den nuværende aftale, hvis/når en af husejerne anmelder en skade).

GF Poppelen er p.t. forsikret indenfor følgende områder:

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

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

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

Fællearealer: Opstarten på 2010 blev meget hård. Vi fik en vinter, som vi ikke havde haft i mange år. Det gik hårdt ud over vores kontingent samt en ekstra opkrævning til snerydning. Vi valgte i bestyrelsen, at sige, at alt regnskab vedrørende snerydning skal opkræves ekstra ordinært, og det betød, at vi i 2010 fik en ekstra opkrævning på kr. 700 pr. husstand. Hvis vi ser på denne pris og tænker på, hvor meget sne der faldt sidste år, må man sige at kr. 700 er en lille pris pr. husstand for at få ryddet sne i 3 måneder. Vi har efterfølgende haft mange tanker om, hvordan vi kan holde omkostningerne ned, hvis og når der falder sne. Vi prøver i 2011 af benytte os af nogle eksterne ?? til at rydde de store områder, men alle huse som er udlejet, skal manuelt have fjernet sne op til deres indgange og det er en stor post at få udført manuelt. Den har vi pt. Ikke fundet en holdbar løsning på, da der også er nogle lovmæssige rammer som vi skal holde os indenfor.

De grønne områder efter frosten var gået af jorden: Generelt bliver de grønne områder benyttet af alle ejere såvel som gæster, og vi har fået lavet en tilfredshedsundersøgelse som viser, at alle er tilfredse med udendørs områderne. Her tænkes på de grønne

områder, legepladser, stier og belysning. Alle besvarelserne ligger omkring 80 procent og derover - med husejerne som de mest kritiske. Der er selvfølgelig noget vi kan gøre bedre, og vi skal også arbejde videre med at fastholde denne gode tilfredshedsundersøgelse.

Vi har i år fået overdraget de sidste områder på Pilestien. Her har der også været en del utilfredshed med den beplantning som er foretaget, dog væsentligt mindre end tidligere, og områderne er blevet rettet til efterfølgende eller bliver det i løbet af 2011.

Generelt kan vi sige at fællearealerne har haft gode vækstbetingelser i 2010. Vejret har været med os, og de grønne områder har udviklet sig meget igennem 2010.

Vi har i løbet af 2010 valgt at ændre lidt på beplantningen på voldene. Her har Hyldestien været et forsøgsområde. For at vi på sigt kan holde udgifterne ned, har vi valgt at udjævne nogle af voldene og beplante dem med jordbærplanter. Det har vist sig at være en god ide, og når voldene er tætte med jordbærplanter, så kan vi holde vedligeholdelsen nede, da der ikke skal luges så mange bede fremover. Samtidig er det også hyggeligt, at alle gæster og ejere kan gå og spise jordbær. Andre volde er ligeledes blevet udglattet og beplantet med græs, så de kan slås med maskine i stedet for manuelt. Alt i alt har det vist sig at være en god ide, og vi vil i de kommende år føre det ud i livet i de andre områder.

Vi står overfor en stor udfordring, som vi ikke er blevet gjort opmærksom på, da bestyrelsen blev overtaget af husejerne, og det er Poppel Allén. Den er ved at være gammel og skal udskiftes indenfor 2 til 4 år. Når et poppeltræ bliver gammelt, er det meget højt og meget ustabil. Det betyder, at træernes grene begynder at knække af, og da træerne er høje, kan vi risikere, at de falder ned i hovedet på gæsterne og husejerne. Det må aldrig ske, og derfor skal vi indenfor de næste par år have udskiftet træerne og lavet en anden form for beplantning langs Poppel Allén. Det er en bekostelig affære, som vi er tvunget til at gøre noget ved. Bestyrelsen arbejder på at finde en løsning på opgaven, og den fortsætter ind i 2011.

I skal altid huske, at hvis der er nogle medlemmer som har bemærkninger til fællesarealerne, beplantningerne, veje, stier, belysning osv. er I meget velkomne til at kontakte den ansvarlige fra bestyrelsen (pt. Knud Lambertsen), så sørger vi for at finde en løsning under hensyntagende til beplantningsregulativet.

Hjemmeside: Vi er meget tilfredse med vores hjemmeside www.gf-poppelen.dk, og vi synes, at den er meget enkel og let at overskue. Dog har vi haft nogle

udfordringer med at få lagt, især vores referater fra bestyrelsesmøder, ind på hjemmesiden. Det er vi meget kede af, og vi vil i 2011 bestræbe os på at gøre det endnu bedre.

Vi vil opfordre alle medlemmer til at gå ind på hjemmesiden engang 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 velkomne til at kontakte os. Vi vil stadig arbejde videre med at udvide/udvikle den, i takt med de behov der evt. kunne opstå.

Fliser: Der har været 13 husejere, som har valgt at få lagt fliser delvist eller helt rundt om huset i 2010, og vi har i efteråret åbnet op for en ny runde, hvor de husejere, som gerne vil have fliser lagt rundt om huset, kan få mulighed for dette. Prisen er dog steget ca. 30 procent i forhold til sidste år, da entreprenøren prismæssigt ikke har kunnet få det til at hænge sammen med den pris, der var tilbudt i 2009.

Hvis der er nogen som kender en entreprenør, som er interesseret i at give et tilbud på at ligge fliser rundt om husene ud fra de givende regler, er de altid velkommen til at kontakte os.

Til sidst vil jeg opfordre alle, som er interesserede i at få lagt fliser ved/omkring sit hus, om at gå ind på vores hjemmeside, hvor forløb, pris og valg muligheder for hver hustype er fremlagt.

Samarbejde med Lalandia. Da vi har valgt at lave aftaler på service og administration sammen med Lalandia, har vi selvfølgelig også fået et meget tættere samarbejde med Lalandia. Det vil over de kommende år give os et godt overblik/indblik i, hvordan arbejdsopgaverne udføres. Det skulle gerne gøre det muligt at optimere opgaverne på sigt.

Vision 2020. Sidste år have vi fokus på at få en overblik over vedtægterne for evt. at få rettet dem til så de passer til vores grundejerforening. Dette punkt har vi valgt af økonomiske årsager at udskyde, da vi har vurderet at vedtægtsændringerne ikke står mål med udgiften på nuværende tidspunkt. Derfor har vi valgt at fokusere på Vision 2020, som vi så småt er startet op med i 2010 og vil færdiggøre i løbet af 2011. Vi syntes det er vigtig for GF Poppelen at få lavet et billede af, hvor vi ser os selv som grundejerforening i 2020. Især hvilke projekter, som skal laves samt hvilke projekter, som vi gerne vil have lavet med tiden. Her tænker vi bl.a. på Poppel Allén, legepladser, veje, vedligeholdelse generelt af området osv. Dette vil I komme til at høre

mere om med tiden og som tidligere skrevet, er I som medlemmer også velkomne til at give jeres mening til kende, m.h.t. Vision 2020.

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/grundejerforeningen.

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.