

Årsberetning

Grundejerforeningen GF Poppelen

1. januar 2011 til 31. december 2011

Indledning:

Vi siger nu 2012 og der er gået 4 år siden de første huse var færdigbygget. Området har været igennem en stor udvikling og det har hele udlejningssituationen også.

Der bliver stadig bygget nye huse i området og derved får GF Poppelen stadig nye medlemmer og velkommen til dem. Det kan være svært at se fornuften i at udvide området med flere huse, når der stadig er feriehusejere som har det svært, rent økonomisk, i at få det hele til at hænge sammen. For vi kan ikke komme uden om, at den økonomiske krise stadig hænger i udlejningsmarkedet og ikke mindst for de store boliger. Men lad os se om efterlønsreformen som er vedtaget kan give et pust i den rigtige retning. Nye boliger betyder også for GF Poppelen, at vi får nye områder vi skal overtage og vedligeholde. Det ser vi frem til at gøre på samme måde, som de eksisterende områder, som i dag generelt står meget velholdte og pæne.

2011 er året hvor vi har formået at skabe pænt overskud i foreningen, så vi i de kommende år bl.a. får mulighed for at udbygge området med nye legepladser, så som yderligere boldbaner og evt. hoppepuder. Vi har ligeledes ændret beplantningen nogle steder i området, for på sigt at opnå besparelser på vedligeholdelsen. Her har vi planlagt voldene ud og begyndt at plante jordbærplaner på voldene. Det ser ud til at være et godt initiativ, da jordbærplanterne både er dekorative og smagfulde, når de går fra blomst til bær. Vi tror der er mange allerede i år, som har haft glæde af at smage jordbærrene. Derudover er året gået med at fastholde og vedligeholde området samt få overdraget de resterende områder på Pilestien indtil videre. En større post på budgettet i år har været vedligeholdelse af miljøstationerne rundt om i området.

Da vi i bestyrelsen er bekendt med at der er visse hustyper som har det svært, vil bestyrelsen gerne hjælpe med at gøre disse hustyper attraktive, så hvis der findes noget, som gør husene mere attraktive og som vedrører grundejerforeningen, er alle velkomne til at bidrage med det. Et af tiltagene er at husejerne med et Kærhus, har fået mulighed for at tilkøbe sig en markise, så ejer og lejer også får mulighed for at være i skygge, når vejret tillader det. Derudover har bestyrelsen også åbnet op for at alle husejere, som

gerne vil have fliser rundt om deres hus, kan ligge dem selv. Dog ud fra nogle kriterier som er udstukket af bestyrelsen, som følger reglerne i området. Hvis I vil vide mere om det, er I velkomne til at læse mere om det på vores hjemmeside: www.gf-poppelen.dk.

I 2010 begyndte vi så småt at forlade etableringsfasen for de grønne områder, og gik i gang med vedligeholdelsesfasen af hele området. Denne proces er vi stadig i gang med. Det skyldes at området stadig udvides med nye huse og der derved kommer nye områder til. Derudover er der stadig etableringskontrakter, som ikke er udløbet endnu. Dem skal vi stadig holde øje med.

Vi blev i 2011 også færdig med GF Poppelens vision 2020. 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. I 2011 var vi nødsaget til at hæve kontingentet væsentligt for at tilpasse os fremtiden, bl.a. ud fra Vision 2020 og en meget tung udgift til sne. Til gengæld bør kontingentet kunne fastholdes mange år ud i fremtiden, da vi har taget højde for de store udskrivninger der dukker op, både på kort og lang sigt. Her tænkes bl.a. på følgende:

- nye legepladser/vedligeholdelse
- 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 2011.

Vi starter med lidt statistik:

Der er i 2011 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 2011 var vi 761 medlemmer, og da vi nåede 31. december var vi kommet op på 827 medlemmer. En stigning på 66 medlemmer. Lad os se hvordan udviklingen fortsætter de kommende år. Vi har allerede nu oplysninger om at Lalandia forventer en tilgang på yderligere 16 nye medlemmer til i 2012 (Classic Plus 6).

Bestyrelsens opgaver:

Bestyrelsen har i 2011 ikke haft de store aftaler at handle på plads, da vi de tidlige år har lavet længerevarende aftaler. Den mest interessant aftale der er faldet på plads i 2011 er levering af tv-pakken og den omtales senere. Derudover har miljø stationerne fyldt meget, da de allerede skulle vedligeholdes. 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, hvis der har været specielle opgaver eller udfordringer tilknyttet.

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	Efter behov
- Slamsugning	Efter behov
- Forsikringer	Udløb. 01.01.2014

[Alle aftaler markeret med blå, er aftaler som er genforhandlet i 2011.](#)

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 og renovation
- Nedsættelse af grundskyld ved Rafn. & søn.
- Pris for internet i husene
- El aftale med Syd-energi
- TV-pakke
- Generalforsamlingen 2011
- 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.

Nedenfor uddybes kort de aftaler, som vi har i GF Poppelen, og de opgaver, som vi har beskæftiget os med i 2011.

Service- & administrationsaftale med Lalandia:

Aftalerne 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

Aftalerne har nu løbet i 1 ½ år og vi syntes de løber tilfredsstillende. De få uoverensstemmelser der har været, har vi fået løst på en hurtig, konstruktiv og tilfredsstillende måde.

For GF Poppelen er det meget vigtigt, 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 90 procent af de spurgte er tilfredse eller meget tilfredse med områderne).

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

Restance: Finanskrisen er også kommet til Billund og GF Poppelen. Men efter vi i 2010 indførte en ny procedure over for medlemmerne, ved for sent betalt kontingent, har vi ikke de store restancer hængende længere.

Opsyn med feriebyen: Arbejdet fungerer yderst tilfredsstillende med Lego Security og vi har ikke haft indbrud eller direkte hærværk i området i 2011.

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. Bestyrelsen valgte i 2011 at fastholde den nye ordning, for selv at have forhandlingsretten, når aftalen skal genforhandles i 2013

Levering af tv-pakke: Vi har indgået en 2 årig aftale på levering af tv-pakke. Det er programmæssigt måske ikke den mest optimale løsning, men økonomisk nok den mest fornuftige. Aftalen blev forhandlet på plads i samarbejde med Lalandia. Det var en stor fordel for os, at have Lalandia med til at forhandle aftalen på plads, de vi kunne opnå stordriftsfordel sammen med dem. Programpakken som vi har i dag, må siges at dække det brede udsnit af gæster som besøger vores huse i løbet af året.

Vi skal forvente at der kommer yderligere prisstigninger når vi skal genforhandle tv-aftalen næste gang.

Internet: Vi valgte i 2011 at fastholde den eksisterende aftale på internet området. Den nye aftale betød en væsentlig udgiftsforøgelse for medlemmerne. Kr. 500 i 2011 og yderligere stigning på kr. 75 pr. år de efterfølgende 4 år. Denne udgiftsforøgelse mente vi ikke stod mål med efterspørgslen. Samtidig var vi også opmærksom på at udviklingen på det trådløse internetmarkedet er i rivende udvikling og at markedet indenfor de kommende år overhaler os indenom.

El aftale med Syd-Energi: Vi har fået forhandlet en aftalte på plads med Syd-Energi, som giver en besparelse på el forbruget som GF Poppelen har i området. Denne besparelse har vi ligeledes fået mulighed for at tilbyde alle vores medlemmer i GF Poppelen. I 2012 vil Syd-Energi tilbyde alle husejere samme ordning på medlemmernes privat adresse.

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 får en rapport over hver enkel legeplads med fejl og mangler hver gang de er blevet gennemgået.

Bestyrelsen arbejder på at få oprettet nogle flere legepladser og da kontingentet for 2011 blev vedtaget på sidste generalforsamling, blev der også bevilget flere penge til legepladser i de kommende år. Vi arbejder derfor på at få etableret flere legepladser i løbet af 2012. 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 stadig rigtig meget benyttet.

Bortskaffelse af genanvendeligt affald: Aftalen forløber uden anmærkninger, og vi er meget tilfreds med ordningen som administreres af Lalandia via service-aftalen. Det er vigtigt, at vi uden problemer og altid får fjernet vores affald, så området opleves som et rent, nydeligt og lugtfrit område for såvel lejere som ejer.

Forsikringer: Forsikringsaftalen med TopDanmark forløber uden de store problemer og anmeldelse af skader klares hurtigt og effektivt. Vi har dog i 2011 har 3 større brande og det har medført at TopDanmark har valgt at hæve præmiebetalingerne for 2012 og fremad. Præmiestigningen kan dog reduceres igen, hvis vi i en længer periode ikke kommer ud for store skader, som skal dækkes af forsikringen.

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.

Fællearealer: Vi startede 2011 på samme måde som vi sluttede 2010. Nemlig med en masse sne og vi frygtede at vi skulle opleve en meget omkostningstung udgift til sne i 2011. Men heldigvis har vejrguderne været med os og vi har ikke brugt penge på sne i efteråret og frem til julen 2011. Vi har nu udfærdiget nogle kriterier for hvornår og hvem der skal rydde sne og det skulle gerne være med til at holde omkostningerne nede når der kommer sne igen.

De grønne områder efter frosten var gået af jorden: Generelt bliver de grønne områder benyttet af alle ejere såvel som gæster, og vi har også i år fået lavet en tilfredshedsundersøgelse som viser, at alle stadigvæk er tilfredse med udendørs områderne. Her tænkes på de grønne områder, legepladser, stier og belysning. Besvarelserne ligger på 91 procent for lejerne som er tilfredse eller overvejende tilfreds med områderne og det må siges at være yderst tilfredsstillende.

Generelt kan vi sige at fællearealerne også i år har haft gode vækstbetingelser. Vejret har været med os, og de grønne områder har udviklet sig meget igennem 2011. Vi har dog et hængeparti på Hyldestien, da græsset i

det område ikke er i så god en vækst og vi er ved at få taget nogle jordbundsprøver for at se hvad vi kan gøre.

I 2010 startede vi med at ændre på beplantningen på voldene. Vi har fortsat denne udvikling og plantet endnu flere volde til med jordbærplanter og der har været en positiv tilbagemelding både fra gæster og husejere.

Vi har brugt året 2011 til at konsolidere os, så vi i de kommende år kan forsætte vedligeholdelsen af de grønne områder og starte en gennemgribende vedligeholdelse af Poppel alleen. Denne vedligeholdelse vil løbe over de kommende år.

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 ikke tilfreds med opdateringerne på vores hjemmeside og vi kan kun beklage at opdateringerne heller ikke har fungeret bedre i 2011. 2012 vil blive brugt til at forbedre hjemmesiden, samt sørge for at opdateringerne kommer hurtigere. Vi vil stadig opfordre alle medlemmer til at gå ind på hjemmesiden www.gf-poppelen.dk, da vi stadig synes, at den er meget enkel og let at overskue.

På hjemmesiden kan i bl.a. 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/udvikle den, i takt med de behov der evt. kunne opstå. Vi får dog ikke de store henvendelser på, hvad vi kan gøre bedre på hjemmesiden, derfor vælger vi også at have fokus på andre områder i GF Poppelen.

Fliser: Vi valgte i 2011 at frigive lægningen af fliser rundt omkring husene i en prøveperiode. Det var på betingelse af at arbejdet blev udført efter de retningslinier, som var udstukket fra bestyrelsens side af og ligger på vores hjemmeside. Der har i 2011 ikke været den store tilslutning vedrørende dette. 2 husejer i alt.

Til sidst vil vi 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 valgte at lave aftaler på service og administration sammen med Lalandia, har vi selvfølgelig også fået et meget tættere samarbejde med Lalandia. Forløbet i dette samarbejde har i 2011 været tilfredsstillende.

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: I 2011 fik vi færdiggjort vision 2020 og oversigten kommer ind på vores hjemmeside, når den er oppe at køre optimalt igen. Vision 2020 er vores værktøj til at styre de kommende udgifter og til at beskrive de ønsker og visioner vi har for GF Poppelen.

Hvis der er nogle medlemmer som har ideer eller ønsker til at gøre GF Poppelen til et bedre sted, så er I altid velkommen til at rette henvendelse til en af os i bestyrelsen.

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.