

Årsberetning

Grundejerforeningen GF Poppelen

1. januar 2012 til 31. december 2012

Indledning:

Vi siger nu 2013 og der er allerede gået 5 år, siden de første huse blev færdigbygget. Området har i den periode, været igennem en stor udvikling og det samme har hele udlejningssituationen.

Grundejerforeningens område bliver stadig udvidet. Der kommer stadigvæk flere grønne områder, som vi får ansvaret for. Derfor er etableringsprocessen med nye områder stadig i gang, om end de bliver mindre og mindre. De grønne områder vi har i dag, står meget velholdte og pæne. Det bliver vores fornemste opgave, at sørge for, at de eksisterende og nye områder kommer til at stå i samme stand fremover. Der er i 2012 udvidet med 16 nye hus. Der ud over har der være lidt udskiftning, af eksisterende husejere.

I det efterfølgende, vil vi kort skitsere hvilke opgaver, aftaler og udfordringer, der har været for GF Poppelen i 2012.

Vi starter med lidt statistik:

Der er i 2012 kommet nye husejere til, og dem byder vi alle velkommen og håber i får en god oplevelse med, at have et feriehus her i Billund.

Pr. 1. januar 2012 var vi kommet op på 827 medlemmer, og da vi nåede 31. december var vi kommet op på 843 medlemmer. En stigning på 16 medlemmer. Lad os se, hvordan udviklingen fortsætter de kommende år. Der er ikke planlagt yderligere udvidelse i 2013, på nuværende tidspunkt men, hvis markedet tillader det, vil der blive udvidet med et mindre antal huse.

Bestyrelsen har en intension om, at de opgaver der skal udføres, oprettes med nogle længerevarende aftaler med udbyder. Både for at få en bedre pris og men også for, at få mere tid og ro i bestyrelsen. Vi kan på den måde, fokusere på udviklingen af hele området, som helt klart har stor betydning. Vi tænker især på legepladser, Poppel Allé og kontrollen af de grønne områder. I 2012 havde vi kun 2 aftaler som skulle genforhandles og dem kommer vi ind på senere. Til gengæld skal næsten alle aftaler genforhandles i 2013, da mange af dem kun løber frem til 31.12.2013. Denne meget store opgave som ligger foran os i 2013. Vi

begyndte allerede i 2012 at forberede os på dette, da nogle af aftalerne har 6 måneders opsigelse.

Som en ny opgave, vi er startet med i 2012, er at alle husejerne står overfor udvendig vedligeholdelse af træværk. Denne opgave er iflg. vedtægterne pålagt grundejerforeningen at styre. For at det skal forløbe så gnidningsløst som muligt, startede vi i god tid med planlægningen og den vil fortsætte ind i 2013.

Vi har i 2012 også beskæftiget os med Poppel Allé. Vi fik tilbage i 2011 af vide, at Poppel træer ikke lever evigt. Vi skulle forvente, at udskifte dem snarest, for at undgå grenene begynder at knækker af og falde ned i hovederne på gæsterne. Beskeden var, at de skulle udskiftes indenfor en kortere periode. Da vi gik i gang med opgaven, fik vi dog en positiv besked. Træernes helbred ikke helt var i så dårlig stand, som vi først have fået at vide. Derfor er levetiden på dem også udskudt et par år. Det positive i dette er, at vi ikke i panik, skal ud og fælde træerne, men at vi har mere tid til, at finde den bedste løsning for hele Poppel Allé, som er hoved åren i området op til Lalandia centeret.

I 2012 var der afsat penge til at udvide legeområderne med bl.a. hoppepuder og lignende. Det var også planen at det skulle være sat i søen i 2012. Jeg tror det kom bag på alle i bestyrelsen, hvor mange forhold, der gør sig gældende "bare" for at opsætte et par hoppepuder op. Først skal der aftales tid til møde med en producent/leverandør af legetøj, dernæst skal der tages højde for placering, i forhold til husene. Der skal tages højde for strøm til området. Så er der lige forsikringsdelen, der skal på plads og til sidst har vi lige vejret, at tage højde for. Så det vi troede "bare" var en lille opgave, blev lige pludselig meget stor. Vi forventer at kunne få 2, muligvis 3 hoppepuder op i området i foråret 2013.

2012 bød der ud over, på en udfordring med dialogen mellem Lalandia og GF Poppelen. Vi har brugt en del tid og kræfter på, at få dialogen og samarbejdet op at køre igen. Den tid og de kræfter vi har brugt, syntes vi til gengæld, har været givet godt ud. Vi har holdt nogle gode og konstruktive møder, hvor vi er oplyst og informeret om, hvad der foregår hos Lalandia. De har til gengæld lyttet til hvad vi har viderebragt af

bekymringer, frustrationer og ideer fra husejerne. Dette har betydet, at nogle af de tiltag som husejerne er kommet med, er blevet ført ud i livet.

2012 er året hvor vi har formået at skabe pænt overskud i foreningen. Overskuddet er skabt bl.a. p.g.a. en meget mild vinter og udskydelse af etablering af yderligere legepladser, som skulle være fundet sted i 2012. Vi er ud over det, godt i gang med opbygning af reserver, til store udgifter som veje og faskiner som vi ved, vil komme om 8 til 12 år.

Da vi i bestyrelsen er bekendt med, at der er visse hustyper som igen i år, har det svært, vil bestyrelsen gerne hjælpe med at gøre disse hustyper mere attraktive. Hvis der er nogen, som har forslag og som vedrører grundejerforeningen, er alle velkommen til at bidrage med det.

Bestyrelsens opgaver:

Bestyrelsen har i 2012 haft 2 aftaler, der skulle handles på plads (kontrol af legepladser og skadedyrsbekæmpelse). Nedenfor har vi skitseret opgaverne og noteret udløbs-datoerne, 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. 31.12.2014 |
| - Skadedyrsbekæmpelse | Udløb. 31.12.2013 |
| - 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 2012.

Alle aftaler som er markeret med grønt, skal genforhandles i 2013.

Derudover har vi beskæftiget os med følgende:

- Regnskab og budget.
- Generalforsamlingen 2012.
- Overdragelse af fællesarealer og vedligeholdelse, samt 1 års gennemgang af områderne.

- Nye legepladser
- Omlægning af Poppel alleen
- Samarbejde med Lalandia Billund
- Vision 2020
- Ny hjemmeside "igen - igen"

For os i bestyrelsen, er det meget vigtigt, at vi driver GF Poppelen på en enkel, overskuelig og professionel måde. Det skal være til gavn for alle medlemmer af grundejerforeningen, både socialt, fagligt og økonomisk. Det vil vi forsætte med i de kommende år.

De aftaler 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. Trygheden i, at vi kender prisen flere år ud i fremtiden, er til gavn for vores planlægning af kontingentet fremadrettet.

Nedenfor uddybes kort de aftaler, som vi har i GF Poppelen, samt de opgaver, som vi har beskæftiget os med i 2012.

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 Opkrævning af kontingent.
 - o Bogføring/regnskab i samarbejde med kassereren.

Aftalerne har nu løbet i 2 ½ år og vi syntes de løber tilfredsstillende. De 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 med de grønne områder bliver udført så alle gæster og ejere er tilfredse. Det har vi via tilfredshedsundersøgelsen fået svar på. Undersøgelsen viser, at alle generelt er tilfredse med områderne (over 90 procent af de adspurgte 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.

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

Lego Securitys opgaver består, ud over opsyn med feriebyen, at skabe ro i området og hjælpe lejerne, i de tidsrum hvor administrations-centeret er lukket.

Levering af tv-pakke: Vi har indgået en 2 årig aftale på levering af tv-pakken. (Pakken udløber i 2013). Det er programmæssigt måske ikke den mest optimale løsning, men økonomisk nok den mest fornuftige. Aftalen blev forhandlet på plads i samarbejde med Lalandia. 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 i 2013.

Internet: Vi har igennem 2012 fået flere og flere henvendelser fra husejere, som gerne vil have at der bliver åbnet op for fri internet i husene, både for husejere og lejere. Dette tager bestyrelsen op til genforhandling med Lalandia i 2013, når aftalen skal genforhandles. Hvis vi vælger, at lave aftalen om, vil det betyde en udgift på kr. 600 til 700 p.a. pr. hus fremadrettet. Der er på nuværende tidspunkt kun en efterspørgsel på omkring 10 procent fra lejernes side af.

El aftale med Syd-Energi: Ingen nye tiltag fra SydEnergi af.

Servicering af legepladser: Alle legepladser skal være godkendt som legeplads. Der skal være løbende kontrol med dem m.h.t. vedligeholdelse. Området skal være forsikret. Alle forhold er på plads. Vi får en rapport over hver enkel legeplads, med fejl og mangler, hver gang de er blevet gennemgået.

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

Forsikringer: Forsikringsaftalen med TopDanmark forløber uden de store problemer. Anmeldelse af skader klares hurtigt og effektivt. Skadesniveauet i 2012 er på et fornuftigt niveau og der har ikke været bemærkninger på dette område i 2012.

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

- Fritidshusforsikring, m. leerskadeforsikring.
- 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:

De grønne områder efter frosten var gået af jorden:

Generelt bliver de grønne områder benyttet af alle ejere, såvel som gæster. Alle er generelt tilfredse, men der er nogle som udtrykker behov for legepladser til lidt større børn. Vi har i år fået lavet en tilfredshedsundersøgelse som viser, at alle stadigvæk er tilfredse med udendørs områderne. Her tænkes på grønne områder, legepladser, stier og belysning. Besvarelserne ligger på 93 procent for lejerne som er tilfredse eller overvejende tilfreds med områderne, det må siges, at være yderst tilfredsstillende.

Generelt kan vi sige, at fællearealerne i år har haft gode vækstbetingelser. Vejret har været med os. De grønne områder har udviklet sig meget igennem 2012. Vi har et hængeparti på Hyldestien. Græsset i det område, er ikke i så god en vækst. Vi er ved at få taget nogle jordbundsprøver for at se, hvad vi kan gøre. Disse jordbundsprøver har vist, at jorden i dette område, mangler nærige og især kalk. Der er derfor lavet en plan for kalkning i området.

Vi har også brugt året 2012 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, som er blevet udskudt til 2013 eller 2014.

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: Hjemmesiden gav os store udfordringer i 2012. Hjemmesiden blev aldrig så enkel og overskuelig, som vi gerne ville have den. Samtidig havde vi store problemer med vores husejerforum. Vi valgte at tage konsekvensen af det i efteråret 2012 og skifte til en helt ny platform. Samtidig lukkede vi ned for husejerforum, da der ikke var den store opbakning til siden. Hjemmesiden er efterfølgende kommet på plads og vi er meget tilfredse med den. Se den på www.gf-poppelen.dk. M.h.t. husejer forummet arbejder vi videre med evt. at oprette det via facebook. Det vil i høre nærmere om. Der har været flere henvendelser

om, at få mail, når der sker noget på hjemmesiden. Det undersøger vi, om det er muligt.

På hjemmesiden kan i bl.a. læse nyheder og vores referater fra bestyrelsesmøderne.

Hvis der er nogle medlemmer, som har gode ideer til, hvad vores hjemmeside kan bestå af, 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. Vi vælger derfor, at have fokus på andre områder i GF Poppelen.

Samarbejde med Lalandia: Da vi har valgt, at lave aftaler på service og administration sammen med Lalandia, har vi selvfølgelig fået et meget tættere samarbejde med Lalandia. Forløbet i dette samarbejde har i 2012 været tilfredsstillende.

Det vil over de kommende år, give os et godt overblik/indblik i, hvordan arbejdsopgaverne udføres. Det skal gerne gøre det muligt at optimere opgaverne på sigt.

Vision 2020: Vi har i 2012 fået lidt længere arbejdssnor til at få lavet et godt overblik over omlægningen af Poppel alleen. Det er dejligt, at der ikke ligger et arbejdspress på tid, for at få Allen færdig så hurtigt som muligt. Vi har fået tid til, at vælge den mest optimale løsning.

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

Alt dette har vi beskæftiget os med indtil videre. Bestyrelsen vil fremover beskæftige sig med ovennævnte punkter, samt alle de nye opgaver der måtte komme til. Opgaver som vedrører bestyrelsen/grundejer-foreningen.

Afslutning:

Til slut vil bestyrelsen gerne takke for et godt samarbejde med Lalandia, RSM Plus, Billund og Vejle kommune samt øvrige samarbejdspartnere vi har haft 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. Forslag som kan komme til gavn for alle i GF Poppelen, og som selvfølgelig vedrører grundejerforeningen.