

Årsberetning

Grundejerforeningen GF Poppelen

1. januar 2013 til 31. december 2013

Indledning:

Vi siger nu 2014 og hele Lalandia området er nu vokset godt til og det ligner mere og mere et feriehus område. Generelt har vi fået opbygget et rigtig flot natur område med legeplader, jordbærplanter og stier, flot blandet ind i hinanden. Der ud over har det været en stor succes med de 2 nye hoppepuder som vi fik sat op sidste år. Det har også resulteret i, at vi har besluttet at udvide området med 2 nye hoppepuder, som bliver placeret strategisk, så flest mulige børnefamilier får glæde af det.

Der er i 2013 udvidet med 12 nye hus og der ud over har der være lidt udskiftning af eksisterende husejere og dem vil bestyrelsen gerne byde velkommen alle sammen. Med de nye huse følger også nye områder, som vi får ansvaret for. Derfor er etableringsprocessen med nye områder stadig i gang.

I det efterfølgende vil vi kort skitsere hvilke opgaver, aftaler og udfordringer, der har været for GF Poppelen i 2013.

Vi starter med lidt statistik:

Pr. 1. januar 2013 var vi kommet op på 843 medlemmer, og da vi nåede 31. december var vi kommet op på 855 medlemmer. En stigning på 12 medlemmer. Lad os se, hvordan udviklingen fortsætter de kommende år. Lalandia har ind til videre besluttet, at opfører yderligere 14 nye Classic Plus 4 hus i 2014, og vil forsøge at sælge dem, hvis markedet tillader det.

Bestyrelsen har en intension om, at indgå længerevarende aftaler med vores samarbejdspartnere. Både for at få en bedre pris og men også for at få mere tid og ro i bestyrelsen til at fokusere på udviklingen af hele området, som helt klart også har stor betydning. Her tænker vi især på legepladser, Poppel Allé og kontrollen af de grønne områder. I 2013 havde vi 6 aftaler, som skulle genforhandles og dem kommer vi ind på senere. Denne meget store opgave som lå foran os i 2013, har vi alle fået forhandlet på plads og det er tilmed nogle gode og fornuftige aftaler.

Som noget nyt er vi ligeledes i 2013 gået i gang med en plan for vedligeholdelse af træværk udenfor. Grundejerforeningen har ansvaret for at alle medlemmernes huse ser præsentable ud udefra og vi har derfor lavet en plan, som skal overholdes af

medlemmerne. Hvis planen ikke overholdes, kan vi i sidste ende være nødsaget til at ordne det på husejernes regning. Vi har ved den lejlighed fundet et attraktivt tilbud til dem, som gerne vil male selv og til dem som gerne vil have en ekstern til at male for dem. (Se hjemmesiden)

Vi har også i 2013 beskæftiget os med Poppel Allé, da vi tilbage i 2011 fik at vide at Poppel træerne ikke lever evigt og vi skulle forvente at udskifte dem snarest, for at undgå at grenene begynder at knække 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, da træerne helbred ikke var helt så dårligt, som vi først have fået at vide. Derfor er levetiden på dem også udskudt nogle 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 hovedfærdselsåren i området op til Lalandia centeret. Vi fik i de 2 storme i efteråret bekræftet, at vores Poppel træer har det fint, for der var ingen som væltede. Der var kun et par enkelte træer i området som væltede og vi fik desværre ødelagt den ene af vores hoppepuder, som vil blive erstattet, så den er klar til brug i april.

Vores dialogen med Lalandia i 2013 har været rigtig fornuftig og vi tror fremadrettet, at denne positive dialog vil fortsætte. Men der skal heller ikke være tvivl om, at det er fornuftigt at have denne tætte dialog, for der sker mange ting som medlemmerne gør os opmærksom på og som er vigtige at få vendt med Lalandia og her er det bedre at stå i samlet flok og ikke som individualister.

De har også lyttet til os og vi har fået nogle ting igennem, bl.a. at vi som husejere selv kan få lov til at leje vores huse ud.

Vi har endnu en gang haft et pænt overskud i 2013. Det er især kommet af den meget milde vinter vi havde. Samtidig er vi i gang med at spare op til nogle store udskrivninger, som vi ved kommer om 8 til 10 år. Det er bl.a. vedligeholdelse af vejene og oprensning af faskiner.

Da vi i bestyrelsen stadig 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 I alle velkomne til at gøre os opmærksom herpå.

Bestyrelsens opgaver:

Bestyrelsen har i 2013 haft 6 aftaler der skulle genforhandles. 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. 31.12.2018
- Administrationsaftale Udløb. 31.12.2017
- Opsyn med feriebyen Udløb. 01.02.2016
- Levering af tv-pakke Udløb. 31.03.2016
- Legepladser etc. Udløb. 31.12.2014
- Skadedyrsbekæmpelse Udløb. 31.12.2014
- Bortskaffelse af affald Udløb. 01.12.2013
- Servicering af bom-anlæg Efter behov
- Slamsugning Efter behov
- Forsikringer Udløb. 01.01.2018

Alle aftaler markeret med blå, er aftaler som er genforhandlet i 2013.

Alle aftaler som er markeret med grønt, skal genforhandles i 2014.

Derudover har vi beskæftiget os med følgende:

- Regnskab og budget
- Generalforsamlingen 2013
- Overdragelse af fællesarealer og vedligeholdelse, samt 1 års gennemgang af områderne
- Nye legepladser
- Omlægning af Poppel alléen
- 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 bedst for GF Poppelen, 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, 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 2013.

Service- & administrationsaftale med Lalandia:

Serviceaftalen er forlænget med Lalandia indtil 31. december 2018 og dækker bl.a.:

- vedligeholdelse af alle udendørsområder

Den er ved samme lejlighed blevet tilrettet og afstemt således vi kan undgå nogle af de uoverensstemmelser vi har haft i de tidligere år. Prisen ligger på niveau med sidste år og derudover er aftalen ikke indeksreguleret, så prisen er fast over de næste 5 år.

Administrationsaftalen er forlænget med Lalandia indtil 31. december 2017 og dækker bl.a.:

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

Her har vi tillige afstemt forventningerne og opnået en rabat på kr. 130 pr. hus p.a.

Vi har i begge tilfælde haft aftalerne ude til priskontrol andre steder og vi har også vurderet på om andre har kunne løfte opgaverne på en ansvarlig og forsvarlig måde, så vi i GF Poppelen kunne stå inde for aftalerne. Det mener vi helt sikker vi kan stå inde for og forventer os et rigtig godt og konstruktiv samarbejde de næste 4 til 5 år.

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.

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

Derfor har vi også valgt at forlænge aftalen frem til 31. December 2016, for at fastholde prisen.

Levering af tv-pakke: Vi er koblet op på den generelle aftale om forsyning af internet og TV som Lalandia etablerede i forbindelse med byggeriet af Lalandia. Dette har vanskelig gjort vores forhandlings muligheder. Pakke som er genforhandlet og suppleret med radiokanaler efter generalforsamlingens ønske er ikke prangende men vurderes at være dækkende. Ekstra kanaler koster som min. 79 kr. pr hus pr måned, hvilket vi i bestyrelsen anser for en for stor udgift. Programpakken er SE grundpakke. Der har i 2013 været flere udfald og fejl på TV signalet. Efter mange, mange, fejlmeldinger og til sidst direkte forhandlinger med SE er det nu lykket at opnå en driftssikkerhed, som har virket tilfredsstillende i et par måneder nu.

Internet: Bestyrelsen blev af generalforsamlingen bemyndiget til at indgå en aftale om levering af frit internet i alle husene. Denne blev opnået til en meget fornuftig pris kr. 675 pr år pr hus i 2014, eller svarende til ca. 56 kr. pr måned pr. hus, hvilket er meget billigt.

Lalandia tilbød i denne forbindelse at opsætte en trådløs router i husene til en fast pris. Enkelte har henvendt sig til bestyrelsen, for at spørge om lov til at selv at montere en router. Dette er den enkeltes valg. Men den af Lalandia opsatte router serviceres af Lalandia. Dvs. at ved problemer kan Lalandia løse problemet, hvorimod egne opsatte skal serviceres af den enkelte ejer.

Ikke alle tog i mod tilbuddet, hvilket gjorde at vi ikke modtog en check pr. hus for dette tiltag. Det er vi i bestyrelsen meget kedede af. Samtidig betyder det at Lalandia ikke kan reklamere med at der WIFI i alle husene. Vi vil gerne opfordre dem, som ikke har taget i mod tilbuddet i nu, til at gøre dette for vores fælles bedste.

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

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. Aftalen om kontrol af legepladserne udløber 31. December 2014.

Renovation: Renovation har været igennem en større omlægning, især sorterings delen og Billund Kommune har besluttet at overtage opgaven selv. Dette har resulteret i, at vi spare ca. 130.000 kroner på budgettet i 2014 og frem, men udgiften er flyttet over på den enkelte ejer, som opkræves via ejendomsskatte-billetten. Bestyrelsen har forsøgt at få al renovation omlagt. Men der er ingen muligheder for dette og Billund Kommune er i sin gode ret til at påligne den enkelte ejer og beslutte hvordan renovationen skal tilrettelægges.

Forsikringer: Forsikringsaftalen med TopDanmark forløber uden de store problemer og anmeldelse af skader klares hurtigt og effektivt. Skadesniveauet i 2013 er faldet yderligere fra 2012 og ligger nu på et meget lavt niveau.

Vi har derfor forhandlet en ny aftale på plads, som løber i 5 år, men med en option på, at hvis skaderne fortsat om et år, ligger på samme lave niveau, kan prisen forhandles yderligere ned. Ved samme lejlighed har vi forhandlet selvriskoen ned til kr. 500.

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:

De grønne områder: Generelt bliver de grønne områder benyttet af alle ejere og gæster. Alle er generelt tilfredse, men der er dog nogle som udtrykker behov for yderligere legepladser til lidt større børn. Her har vi fået 2 store hoppepuder i 2013 og da de er en meget stor succes, har vi valgt at udvide med yderligere 2 store hoppepuder i 2014.

Vi fremlagde på generalforsamlingen i 2013 et oplæg til yderligere legeplader i området, kombineret med en

tarzanbane langs Poppel allen. Den blev i første omgang nedstemt og vi vil på dette års generalforsamling præsentere et nyt oplæg, på en større legeplads.

Generelt kan vi sige at fællesarealerne også i år har haft gode vækstbetingelser. Vejret har været med os, og de grønne områder har udviklet sig meget igennem 2013. Vi har stadig et hængeparti på Hyldestien, da græsset i det område ikke er i så god en vækst og vi har igennem 2013 prøvet at forbedre forholdene. Men jordforholdene er ikke de bedste i det område. Vi arbejder videre med det.

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. John Andersen), så sørger vi for at finde en løsning under hensyntagende til beplantningsregulativet.

Vi har også brugt året 2013 til at konsolidere os yderligere, 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 2014 og frem.

Hjemmeside: hjemmesiden har virket upåklageligt i 2013. Facebook gruppen Gf Poppelen er blevet oprettet og 390 er allerede en del af dette forum. Der er en åben og ærlig dialog og vi i bestyrelsen anvender dialogen derinde til vore møder med Lalandia samt vore egne møder.

Hvis der er nogle medlemmer som har gode ideer til, hvad hjemmesiden 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. 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.

Samarbejde med Lalandia: Vi har valgt at lave ny service- og administrationsaftale med Lalandia, som løber frem til henholdsvis 2017 og 2018. Grunden til at vi valgte at lave service- og administrationsaftalen med Lalandia var ikke kun prisen. Vi sammenholdt alle parametre med de indkommende tilbud og kunne se at vi med tryghed og ro kunne vælge Lalandia til at varetage denne opgave i de kommende 4 til 5 år. Vores samarbejde med Lalandia igennem 2013 er blevet styrket og vi har fået en tættere dialog med ledelsen i Lalandia, som gør at vi ser frem til de kommende møder.

Vision 2020: P.g.a. den længere tidshorizont vi har fået m.h.t. omlægning af Poppel Allen, har vi valgt at fokusere på vores store aftaler i 2013 og komme med et alternativ til legepladser til den kommende generalforsamling. Vi har dog besluttet at starte udtyndning af Poppel allen i 2014.

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, RSM Plus, 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.