

Kære husejere, velkommen til generalforsamlingen i Grundejerforeningen HIO 2024

Inden vi går i gang med beretningen, så mangler vi i dag en særlig person – en person som vi år efter år har takket for hans dedikerede og frivillige arbejde med at forskønne det grønne Himmerland. Vi taler om Preben Havemose som gik bort i 2024.

Jeg vil gerne at vi i respekt for Prebens mangeårige indsats for HIO takker ham en sidste gang og minder ham med 1. minuts stilhed.

Beretning

For os husejere i HIO startede 2025 med endnu en særdeles velbesøgt nytårskur, hvor vi fik tegnet et billede af de mange spændende ting. Flere af de ting der blev nævnt under nytårskuren, bliver selvsagt genbesøgt i denne beretning

Vi har nu gennemført 2 meget velbesøgte nytårskure i henholdsvis 2024 og 2025 hvor vi starter året med at samle de 3 grundejerforeninger for at mødes, dele nyheder og i fællesskab glæde os til det forestående år i Himmerland. Bestyrelsen vil vurdere på om succesen skal gentages i 2026.

I vil opleve en både positiv og optimistisk tone i beretningen. Der sker rigtig mange positive ting i Himmerland og det gælder både hos centret men bestemt også i husområdet. Der er grundlæggende ikke store udfordringer i HIO og det samtidig med, at det økonomiske råderum er bedre end nogensinde. Det tegner rigtig godt for fremtiden.

Jeg vil tillade mig at inddele beretningen i 5 afsnit:

- 2024 - meget er faldet på plads
- HIO Står stærkere end nogensinde
- Arbejdet med at styrke kvalitetsindtrykket er i gang
- Fremtidssikring af Himmerland som helårsressort
- Tid til nye kræfter på formandsposten

2024 - meget er faldet på plads

2024 har været et "relativt" roligt år i Himmerland i forhold til tidligere år som har været præget af mange forandringer. I takt med at de sidste små detaljer blev pudset af, har vi kunne nyde de flotte faciliteterne i fulde drag. Himmerland står skarpere end nogensinde.

Himmerland har nu 3 stærke restaurationskoncepter og har som nævnt ved nytårskuren fået en række flotte anmeldelser. Himmerland er nu også en anerkendt gourmet destination.

Bestyrelsen har gennem de sidste 3 år foretaget en række tiltag til håndtering af overfladevand. Der er sket en betydelig række indgreb i form af dræn, underløb ved vej, etablering af bortledningsbassin/afvandsområder. Det er bestyrelsens vurderingen at vi har været i gang med at håndtere udfordringer mere end 30 steder. Dette arbejde har beslaglagt mange midler men vi føler nu at vi står et godt sted.

Der kan stadig opstå nye steder i takt med de stigende og mere koncentrerede nedbørsmængder.

For at minimere disse udfordringer så sørg for kun at anvende græsarmerings-overflade så I ikke skaber unødige udfordringer hos omkringliggende huse når faste flisebelægnings sender kaskader af vand videre til naboarealerne

Vi har nu også et fast snerydningsberedskab så vi kan sikre at husene også kan benyttes ved snefald – bemærk at vi kun har købt ind på en "tilgængelighedsordning" ikke en "fuldstændig rydnings ordning".

Med tilknytningen af Maria på administrationssiden har vi fundet en form som vi i bestyrelsen er uhyre glade for. Der er styr på tingene og det giver ro.

Vi har fået engageret nye kræfter til både dagens grundejerturnering og grundejerfest ligesom Slaget nu også har fået en ny og stærk besætning. Det er nye kræfter, der kommer med nye ideer og ny energi og en klar målsætning om at styrke både sammenhold og fællesskabsfølelse. Tak for det og gerne endnu mere af det.

Vi har genfundet et godt og tillidsfuldt samarbejde mellem HIO og centeret og vi arbejder nu godt sammen om at skabe mere værdi for både stedet og for husejerne i HIO.

HIO Står stærkere end nogensinde

I fortsættelse af at det er tydeligt at Himmerland står skarpere end nogensinde så kan vi fra bestyrelsens side tilføje at Grundejerforeningen HIO også står stærkere end nogensinde.

De historiske udfordringer der har været med lampesag, omlægning af samarbejdsaftaler mv er løst. Udfordringerne er ovenikøbet løst på en måde så der er et større økonomisk råderum end nogensinde før.

Vi har turde tage et opgør med en række af de ting som måske mest hørte fortiden til for i stedet at bruge kræfterne på ting der styrker enten fremtiden eller fællesskabet.

Med andre ord, så står HIO stærkere end nogensinde før og står på alle måder godt rustet til aktivt at fortsætte med at skabe værdi for husejerne.

Arbejdet med at styrke kvalitetsindtrykket er i gang

Bestyrelsen har som tidligere nævnt også arbejdet med at styrke kvalitetsindtrykket. Vi ønsker løbende at styrke kvalitetsindtrykket så husområdet følger det kvalitetsspor Centret har anlagt. Af konkrete tiltag kan nævnes:

- Legepladsen i Slangen er opgraderet og har fået en randbeplantning så den falder ind i området.
- Der er sket en opstramning af det grønne udtryk på udvalgte fællesområder og vådområder.
- Der er etableret en ny skilteprofil i sort som flugter med centrets profil.
- Der er opsat supplerende belysning ved den nyanlagte sti bag om buggyskuret og i de "sorte belysningshuller" der var i området.
- Der er etableret nye fælles parkeringspladser med tilhørende skiltning i vores skilteprofil, som vil være belagt med græsarmeringssten så de følger lokalplanen. Formålet er at sikre at parkeringen sker på anviste steder så de ikke belaster grønne arealer unødigt og beskadiger dem i de våde perioder. Er behovet større end det vi har opført, kan vi altid etablere flere.
- Der er truffet beslutning om at opsætte ladestandere ved disse parkeringspladser. Bestyrelsen har valgt en CLEVER løsning så husejere med CLEVER abonnemeter også kan anvende deres abonnement i Himmerland

- Der er etableret en holdeplads ved affaldsstanderne i Slangen, så der ikke opstår opkørte rabatter. Pladsen er belagt med græsarmering, som den skal være ifølge lokalplanen.
- Det grønne område bag søen ved hul 12, Old Course er saneret så husene har fået fin udsigt til banen
- Sidst men ikke mindst en ny velfungerende viceværtsordning med Haglund i spidsen

Der kan stadig gøres meget for at ensrette og forfine det grønne udtryk i husområdet, noget som også vil være på bestyrelsens agenda i 2025.

Fremtidssikring af Himmerland som helårsressort

Himmerland har været igennem en markant udvikling hen over de seneste år. Kvalitetsoplevelsen er hævet markant og der er tilført mange nye oplevelser. Centeret har således gennem en bevidst strategi udviklet sig til et kvalitets helårsressort med moderne og tidssvarende faciliteter.

I HIO skal vi også hele tiden søge at udvikle os, så husene og området følger med tiden.

Arbejdet sker i 2 spor. Et spor for fremtidssikring af husområdet og en dialog om den jord som Old Course er placeret på og forpagtningsaftale som løber ind til 1. januar 2086.

I forhold til arbejdet med at fremtidssikre vores huse, så har vi tidligere orienteret om dette arbejde i forbindelse med beretningen sidste år men også i forbindelse med nytårskuren i år.

Vi bliver understøttet af Morten Ellegaard Rasmussen fra LLG (Lars Larsen Group), som har erfaring indenfor området. Der har været rettet kontakt til kommunen for at høre om der vil være forståelse for et fornyelsesprojekt for området. Kommunen har vendt positivt tilbage.

Der er nu nedsat et udvalg men der er fortsat plads til en enkelt deltager hvis det har interesse.

Rammen er fortsat at vi ønsker at definere nogle mere moderne tilbygningsmuligheder til de eksisterende huse, så nytteværdien hæves samt at

definere 2-3 nye hele erstatningsbyggerier til erstatning af et eksisterende A-hus. Alt sammen skal være afstemt således at det arkitektoniske helhedsindtryk bevares.

Vi forventer at kunne præsentere et oplæg i løbet af indeværende år.

Bestyrelsen står også overfor at indlede en dialog med LLG om den eksisterende forpagtningsaftale som løber frem til 1. januar 2086 altså godt 60 år. Oprindeligt fik HIO en ejerandel i centret som leje betaling, denne ejerandel er tabt for år tilbage i forbindelse med en rekonstruktion hvor der blev tilført ny kapital for at redde centret. Nu hæfter HIO således for ejendomsskatten i de næste godt 60 år uden nogen form for indtægter. En udfordring som bestyrelsen arbejder på at afdække mulige løsninger på.

I forhold til begge projekter så vil bestyrelsen gerne understrege at der ikke bliver truffet endelige beslutninger uden at i som husejere er blevet hørt.

Tid til nye kræfter på formandsposten

Jeg har nu efterhånden været en aktiv del af bestyrelsen i HIO igennem en årrække hvoraf en del år som formand. Jeg valgte oprindeligt at træde ind i bestyrelsen for at bidrage til at løfte og forny HIO på et tidspunkt med mange boliger til salg og faldende priser. At det så blev den historiske lampesag og samarbejdsaftalerne med centret der i nogle år beslaglagde det meste af min tid, så håber jeg også at jeg har været med til at tegne en linje for HIO og bidrage til åbenhed og samarbejde i forhold til omgivelserne.

Når det er sagt, så er det jeg er allermest stolt af, nok det stærke bestyrelseshold som i dag tegner HIO. HIO har en super kompetent bestyrelse af ressourcerstærke mennesker med supplerende kompetencer som ønsker det bedste for HIO.

I 2024 har det været tydeligt, at jeg ikke har den fornødne tid længere til at kunne prioritere arbejdet og når man ikke kan være den bedste version af sig selv i forhold til opgaven, så er det tid at give stafetten videre.

Jeg vil gerne takke bestyrelsen for samarbejdet, det kompetente arbejde og jeres tålmodighed. Samtidig vil jeg også gerne understrege at HIO med Helle Sofie Kaspersen har en særdeles velkvalificeret formandskandidat.

Alt sammen betyder at jeg nu kan gå fra borde i tryk forvisning om at HIO er i de bedste hænder. Tak for kampen til jer alle.

Afslutning

Inden jeg slutter af, så skal der lyde en stor tak til:

- Maria – hun er en uvurderlig hjælp for bestyrelsen. Marias tilgang til ordentlighed og service for husejerne er forbilledlig.
- Vores nye leverandører og samarbejdspartnere – ingen nævnt og ingen glemt. Vi oplever stor vilje til at levere på vores nye samarbejdsaftaler
- Torben Haglund for den dedikerede indsats som kontaktperson – du bærer HIO i hjertet.
- Tak til Familien Brunsborg/Larsen for at ville investere i stedet. I skal ikke være i tvivl om at det er værdsat, og I har vores fulde respekt
- Tak til personalet på Centret, det være sig i receptionen, i shoppen, i spaafdelingen, i restauranterne og alle de steder, vi løber ind i jer
- Tak til Golfklubben og jeres konstruktive tilgang til samarbejde
- Tak til Grundejerforeningerne, Golfparken og Golfvænget - sammen kan vi meget mere
- Tak til holdet bag både grundejerturneringen og Slaget – Hvor er det skønt at mærke jeres energi
- Johnny og det grønne team på golfbanerne for en dedikeret indsats for at vi altid skal have en god oplevelse på banerne
- Det nye baneudvalg bestående af Jacob Brunsborg, Jørgen Brunsborg og Johnny for et målrettet arbejde med at forbedre banerne
- Endelig en stor tak til bestyrelsen for et super godt samarbejde – kæmpe respekt for jeres individuelle kompetencer og bidrag

Afslutningsvis vil vi igen gerne slå et kæmpe slag for **JA-hatten**. Jeg var til et arrangement i Odense Eventyr Golf og da jeg nævnte Himmerland, så spurgte vedkommen om der stadig var mange samarbejdsudfordringer deroppe og at golfen ikke længere var prioriteret.

Først blev jeg lidt målløs men så forstod jeg også at vi har været igennem en periode hvor der måske har været sendt blandede signaler.

Jeg tror at vi alle kan være enige om at det er historie og vi står et HELT andet sted i dag.

Derfor på med **JA-hatten** og kom i gang med at omfavne de mange nye muligheder, og det stærke fællesskab i HIO. Netop fællesskabet om vores huse og stedet her er det vi har fælles. Huske at sige det højt alle de steder, I kommer. Himmerland er et fantastisk sted og det budskab skal vi udbrede så meget vi kan – vi er stedets bedste ”influensere” hvis vi skal bruge et moderne udtryk.

Himmerland – Fælleskab med Format!

Tak for ordet