




Generalforsamling

Grundejerforeningen Hole-In-One

3. april 2026

TAK TIL ALLE SPONSORER - STØT DEM, DE STØTTER OS



SonHøj ^{A/S} 



 KLODSBIKSEN

CSK
STEEL

 **HMC**



GROTRIAN A/S



Söderberg
& Partners

LBP Group



 Sparekassen
DANMARK

 **KAENE**



 **BORREGAARD**
INVEST

BLÅKLÄDER
WORKWEAR

TAK FOR PLANLÆGNING AF GRUNDEJERDAGEN

- Karina Sondrup
- Lene Nymand
- Gitte Nielsen

Dagsorden i henhold til vedtægterne



Fotos: Tak til Torben Haglund, HimmerLand, m.fl.



- 1. Valg af dirigent**
- 2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år**
- 3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen**
- 4. Rettidigt indkomne forslag – skal være modtaget senest 4 uger før generalforsamlingen**

Bestyrelsen har rejst to forslag, se ndf.

 - Salg af jord til Himmerland A/S (se forslag vedhæftet).
 - Anvendelse af provenu fra salg af jord – forudsat forslaget i pkt. 4.a godkendes af generalforsamlingen (se forslag vedhæftet).

Der er ikke indkommet andre forslag.
- 5. Fremlæggelse af budget 2026 og fastsættelse af kontingent**
- 6. Valg af 3 eller 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter**

På valg: Carina Dahl (141) og Helle Sofie Kaspersen (292). Begge modtager genvalg.

Ikke på valg: Klaus Thomsen (271), Henrik Christensen (30) og Lene Nørmølle Schreiner (211).

Suppleanter: Lars Herskind Grotrian (28) og Kasper Birk (143). Begge modtager genvalg.

Såfremt bestyrelsen vælges som foreslået ovenfor, forventer bestyrelsen at fortsætte, som i det forgangne år, med Helle Sofie Kaspersen som formand for bestyrelsen og Lene Nørmølle Schreiner som kasserer.
- 7. Valg af revisor**

Rene Durafour (118) er på valg og modtager genvalg
- 8. Eventuelt**

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag til afstemning.



1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Kasper Enevoldsen (169) som dirigent.



2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år



HIO bestyrelsen



Helle Sofie Kaspersen
Formand



Lene Nørmølle Schreiner
Kasserer



Carina Dahl



Lars Grotrian
Suppleant



Henrik Christensen



Klaus Thomsen



Kasper Birk
Suppleant

Bestyrelsens hensigt, struktur og strategi



- Vi vil sikre et **godt samarbejde** – fordi så tror vi kan gøre det bedre
- Vi vil **udrette noget** og det skal gøres **ordentligt**
- Vi vil holde **fysiske møder** og vil møde jævnligt
- Vi vil **alle "tage fat"** og formanden må uddelegere
- Vi ønsker **åbenhed og involvering** med husejerne
- Vi vil **se frem** snarere end tilbage



Vision for HIO

Vi ønsker:

- At HIO er et fristed for husejerne.
- At HIO er et aktivt og dynamisk område, hvor husejerne kan deltage i diverse fysiske aktiviteter og sociale sammenkomster.
- At man i HIO har mulighed for både at være sig selv, men også har mulighed for at deltage i fællesskaber.
- At HIO til stadighed fornyr sig og følger udviklingen i sit udtryk og tilbud – inden for de rammer, som lokalplanen giver.
- At HIO generelt er et attraktivt sted for nuværende og kommende husejere.

Hole-In-One

– et aktivt og attraktivt fristed for alle



Mål 2027 for G/F Hole-In-One



- Der er **god stemning** blandt husejerne generelt.
- Udenomsarealer fremstår **opdateret og velplejet**.
- Der skal til enhver tid være **max. 10% af husene til salg**.
- Minimum **60%** af husejerne er repræsenteret til sociale arrangementer og generalforsamling.
- Der er **godt samarbejde** med nærmeste interessenter.



Status på A-huse til salg

- 29 A-huse er til salg, hvilket er forventeligt niveau
- 24 A-huse er solgt i 2025
- Tavle ved Købmanden med huse til salg er populær
- Vi har etableret en tættere dialog med ejendomsmæglerne
- Facebook-side (Hus i Himmerland)

Nye husejere

- Nye husejere modtager velkomstmil
- Der er indført en ”Velkomstdag” for nye husejere:
 - Tre datoer i løbet af året, hvor nye husejere kan tilmelde sig
 - Nye husejere får praktisk information, tips og tricks
 - Mulighed for at netværke
 - Afholdes i samarbejde med HimmerLand.



Bestyrelsen i Grundejerforeningen Hole-In-One vil gerne invitere nye husejere i Golfsvinget (Klyngen og Slangen) til en velkomstdag.

På velkomstdagen får husejerne:

- Praktisk information, tips og tricks til det at være husejer i HimmerLand;
- Information fra HimmerLand om restauranter, aktiviteter, mv.;
- Mulighed for at netværke og møde andre nye husejere.



Der er mulighed for at deltage på én af følgende tre dage:

Torsdag, 2. april kl. 14-16

Fredag, 17. juli kl. 14-16

Fredag, 16. oktober kl. 14-16

Deltagelse er gratis og hele familien er velkommen.

Arrangementet afholdes i samarbejde med HimmerLand.

TILMELDING

Send en mail til Maria på hiobogholderi@gmail.com senest 3 hverdage før den pågældende dag. I ønsker at deltage. Anfør husnr. og navne på alle deltagerne (skriv gerne alder på evt. børn). Evt. spørgsmål kan stiles til bestyrelsen ved anvendelse af kontakformular på hjemmesiden husihimmerland.dk.



Opgaver udført i årets løb

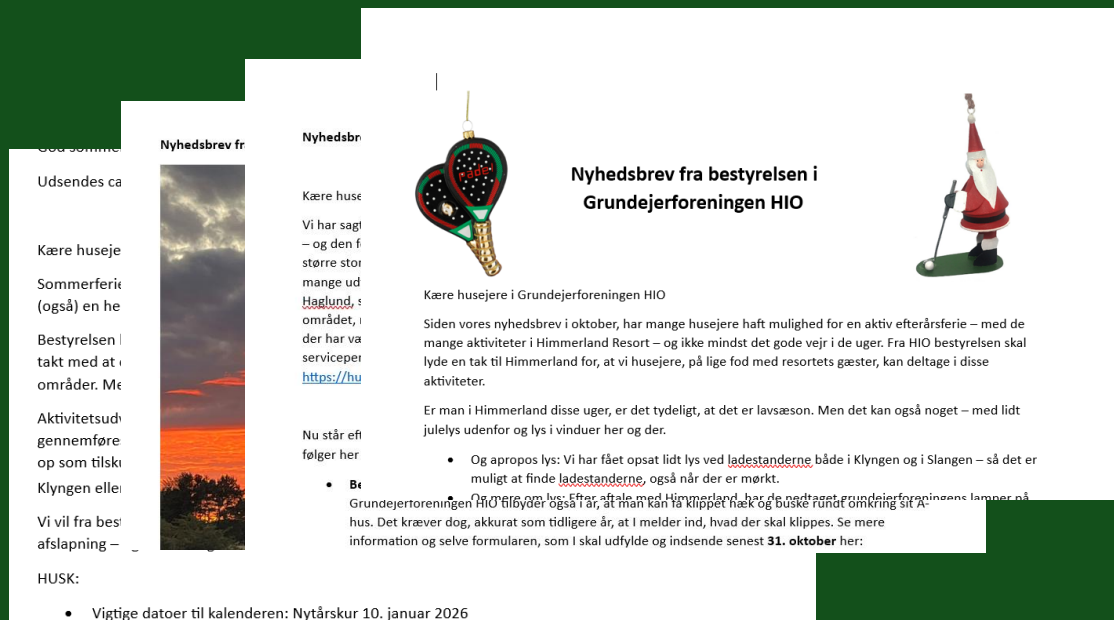
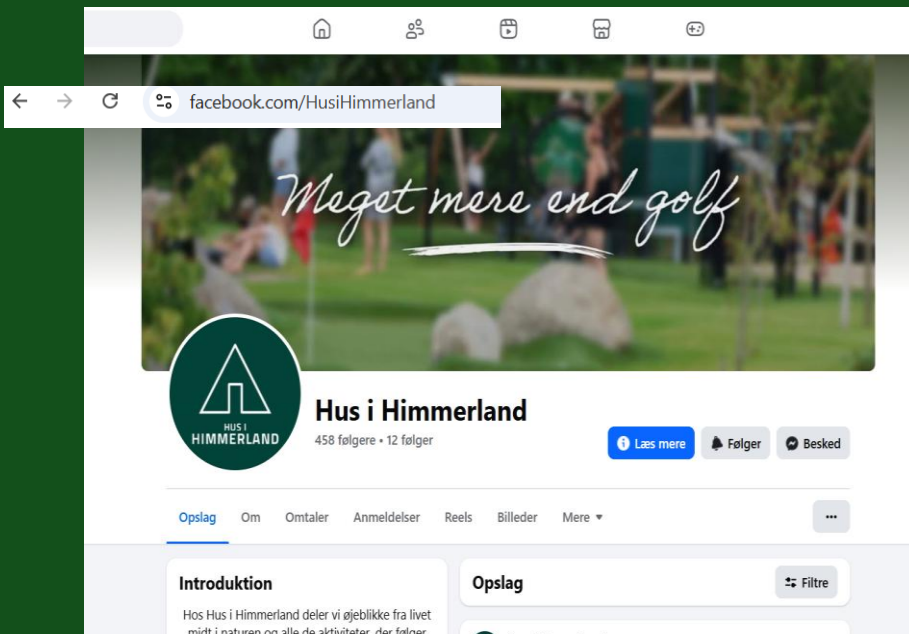
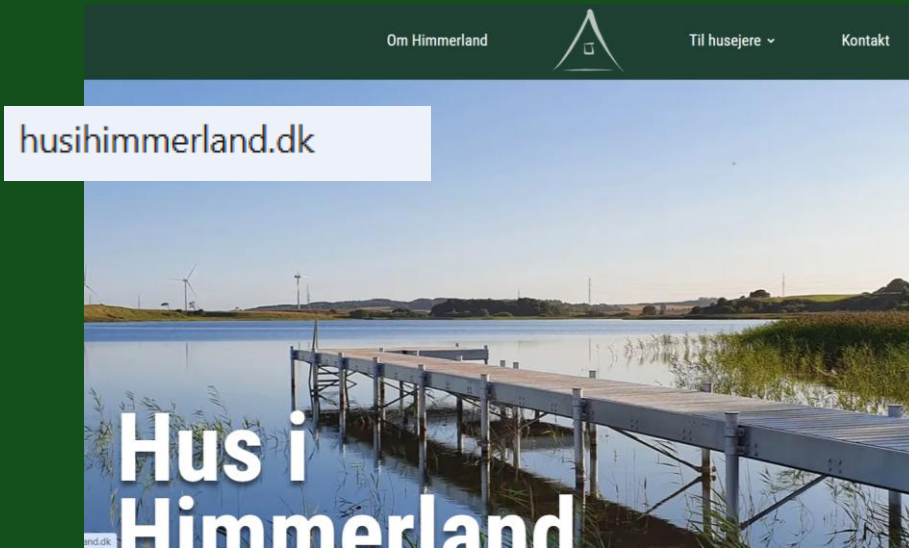
- El ladestandere i Klyngen og Slangen
- Alle P-pladser belagt med græsarmeringssten
- Græsarmeringssten lagt ved molokker i Slangen
- Store sten opsat ved lamper
- Service fra Græshoppen genbesøgt og ny aftale forhandlet
- Balanceret indsats ift. sikring af veje hen over vinteren
- Trimning af buskads og træer og andet alm. vedligehold





Styrket information og kommunikation

- Opdateret hjemmeside – husihimmerland.dk
- Opdateret facebook side
- Nyhedsbreve fra bestyrelsen med jævne mellemrum





Begivenheder i årets løb – det styrker fællesskabet

Nytårskur

Generalforsamling

Slaget om
Himmerland





Udvikling af HIO

- Salg af jord til HimmerLand – kommer vi tilbage til under pkt. 4
- Fremtidssikring af A-huse
- Grøn helhedsplan





Fremtidssikring af A-husene version 2.0 / Lokalplan 1031

Fremtidssikring af A-husene version 2.0

Lokalplan 1031



En arbejdsgruppe, som har til formål:

- Vi ønsker at bevare A-husenes formsprog/udtryk. Og bevare husenes sjæl og charme.
- Vi ønsker at give husene de tekniske og æstetiske rammer, de har brug for i de kommende mange år

Medlemmer af udvalget:

- Lars H. Grotrian (28) (HIO bestyrelse)
- Kasper Birk (143) (HIO bestyrelse)
- Thomas Lundh Jepsen (278 + 279)
- Michael Jørgensen (263)
- René Rasmussen (226)
- Kenn Pedersen (159)

Interessenter og finansiering af projektet



- Husejere i HIO: 50% af finansieringen af projektet
- Kommende husejere – mulige købere
- Himmerland A/S: 50% af finansieringen af projektet



Lokalplan 1031

- Revideret i 2013 (Lokalplan 100 fra 2001)
- Stramme krav til:
 - Formsprog – udtryk - A-huset
 - Byggefeltet: Bredde- & højdemål
 - Materialevalg
 - Kørebelægning i indkørsler
 - TYPE 1 Skur 1 & TYPE 2 Skur (Buggy-skur)
 - Varmepumpeplacering indbygget i TYPE 2 Skur
 - Antal m2 skråvinduer og deres placering



VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE
- lyst til at gøre en forskel

Lokalplan nr. 1031



<https://vesthimmerland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/2#/lokalplanid/58>



Ny lokalplan?

Eksisterende forhold og/eller ønsker:

- Lempe på kravene
- Efterisolering af husene
- Muligheden for 2 skure som Buggy-skur
- Varmepumpe og afskærmning
- Helårsstatus uden bopælspligt
- Konkrete forskønnelsesforslag





Michael Glad, Krogh Arkitektur

Har udarbejdet konkrete
forskønnelsesforslag



138F3136.pdf

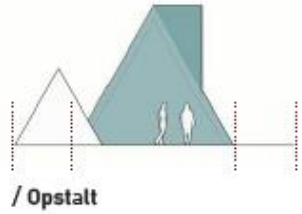




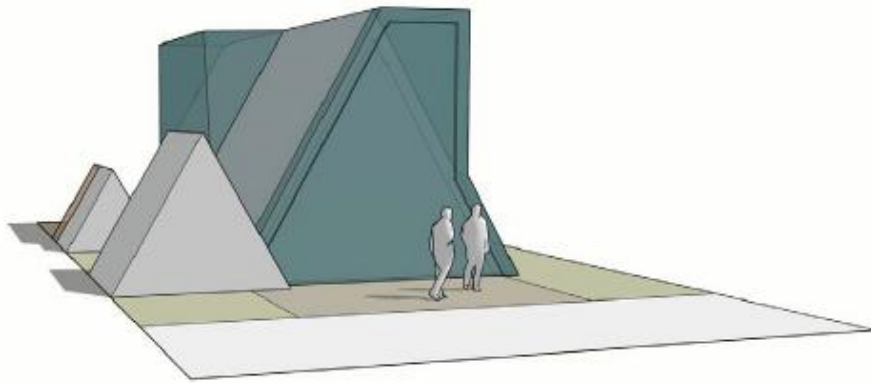
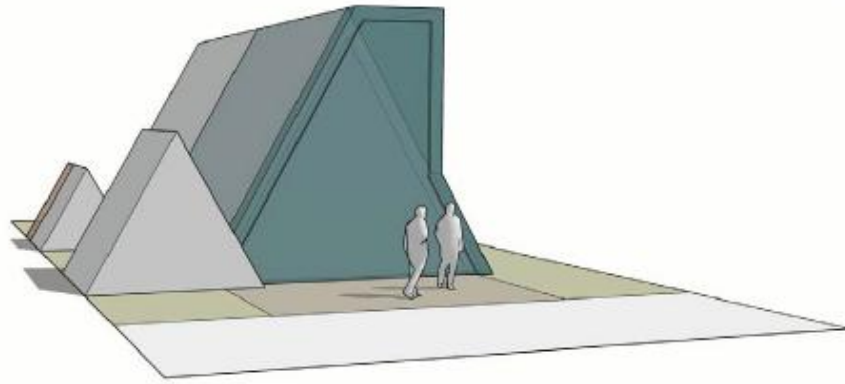
“

Vi ønsker at skabe attraktive om- og tilbygningsmuligheder for A-husene i HimmerLand, således både i form af gode rumligheder men også i en arkitektur der på sigt vil løfte hele området. Vi mener at området vil stå stærkt ved at tilføre forskellige nye A-hus typologier, der fælles for dem alle har arkitektoniske ligheder. Fælles bliver materialer og farver ligesom nye tiltag alle indeholder minimum én 60 graders facadelinje

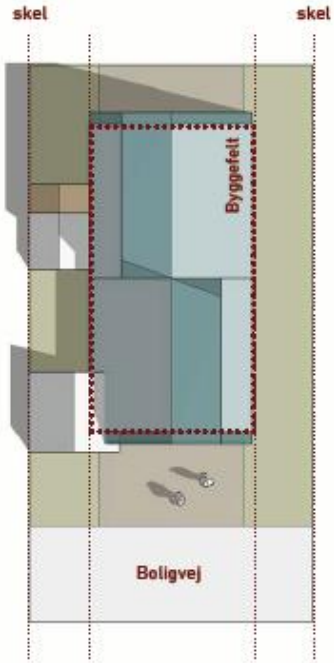
“



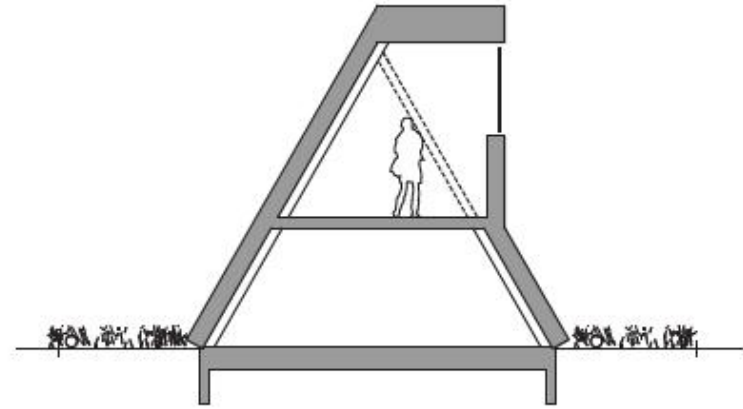
/ Opstalt



/ FACADE MOD VEJ



/ OVERSIGT PÅ GRUND

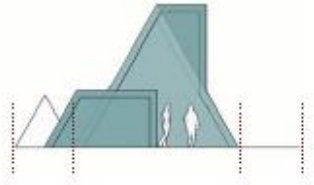


/ PRINCIPSNIT

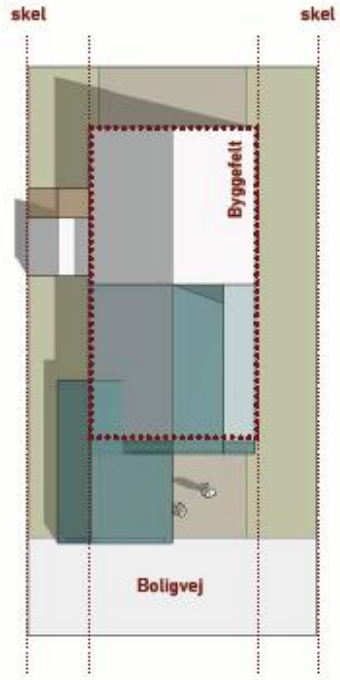
/ TYPE 01 - A-HUS 2.0



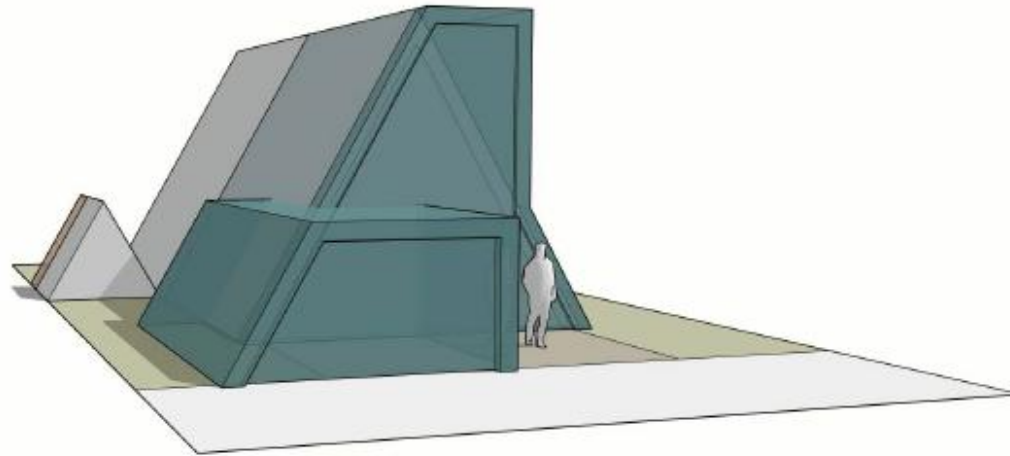
/ 3D ILLUSTRATIONER & REFERENCER



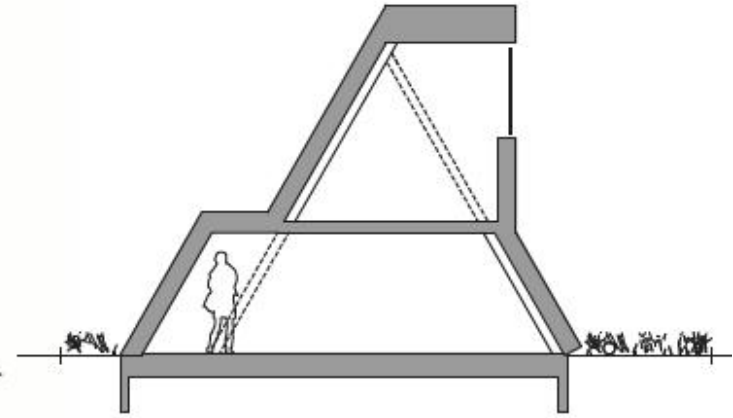
/ Opstalt



/ OVERSIGT PÅ GRUND



/ FACADE MOD VEJ



/ PRINCIPSNIT

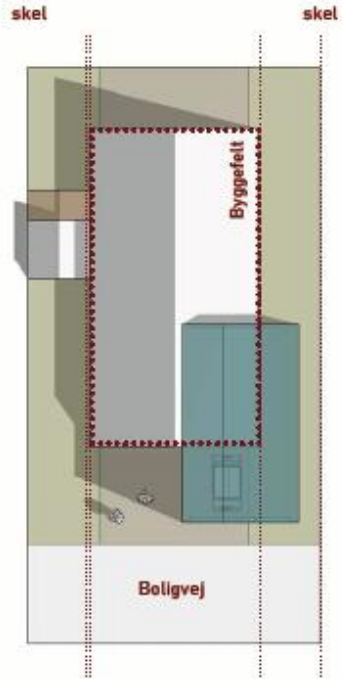
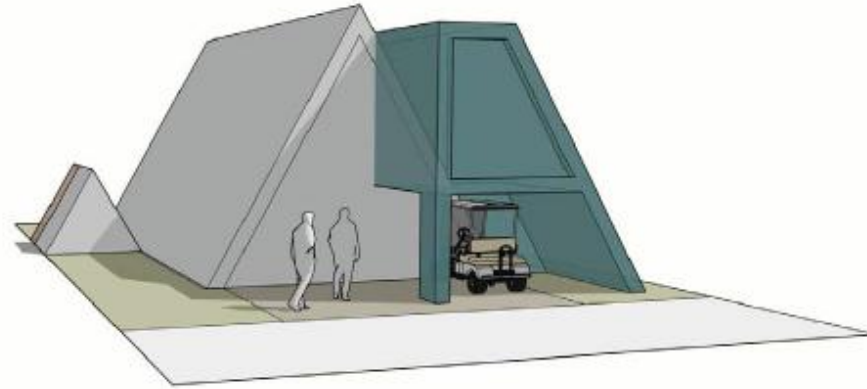
/ TYPE 01.1 - A-HUS 2.0 'TILFØJET BUGGY GARAGE'



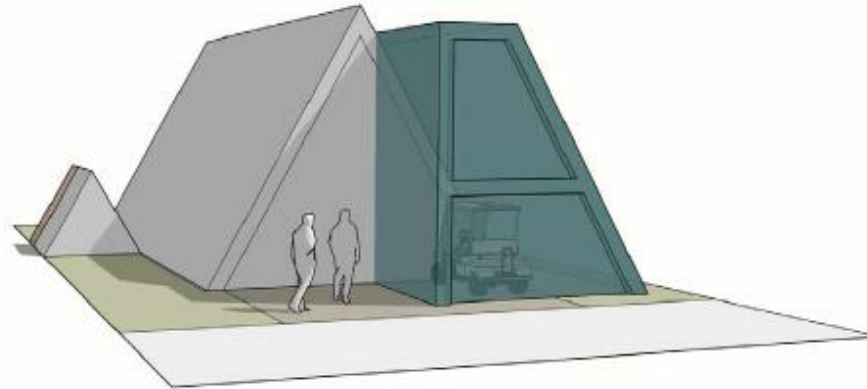
/ 3D ILLUSTRATIONER & REFERENCER



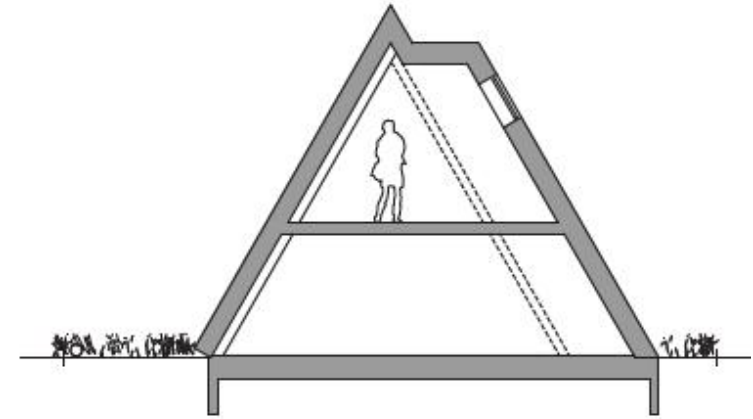
/ Opstalt



/ OVERSIGT PÅ GRUND



/ FACADE MOD VEJ



/ PRINCIPSNIT

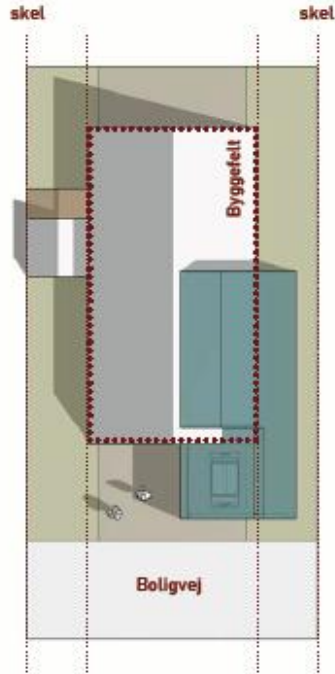
/ TYPE 02 - FORSKUDT A 'FREMSKUDT'



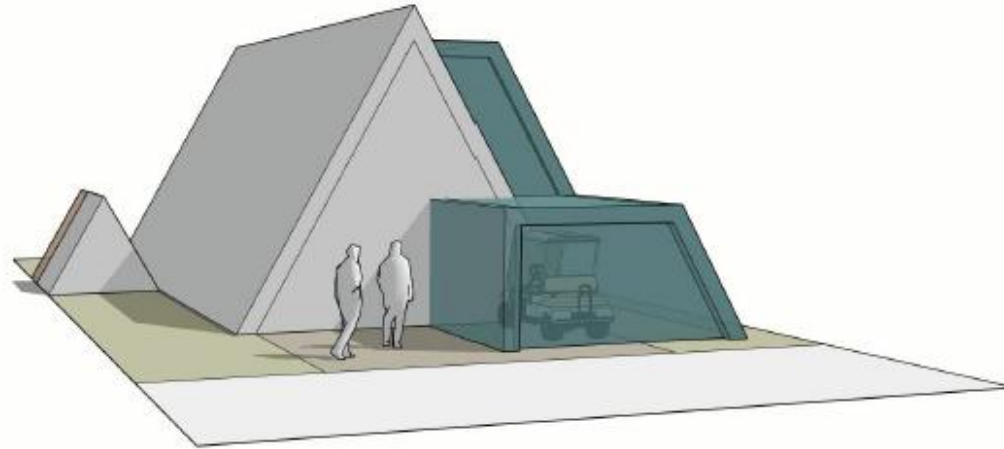
/ 3D ILLUSTRATIONER & REFERENCER



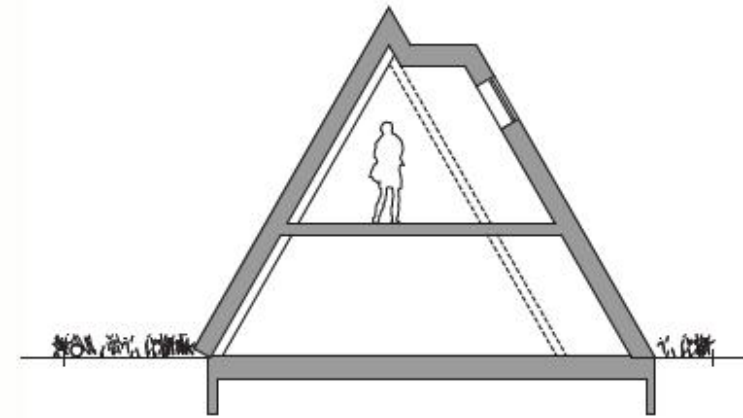
/ Opstalt



/ OVERSIGT PÅ GRUND



/ FACADE MOD VEJ

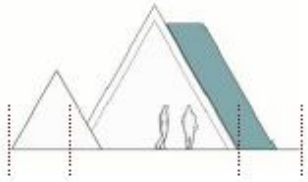


/ PRINCIPSNIT

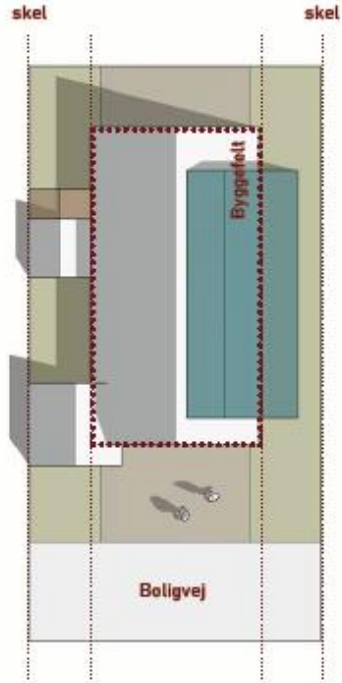
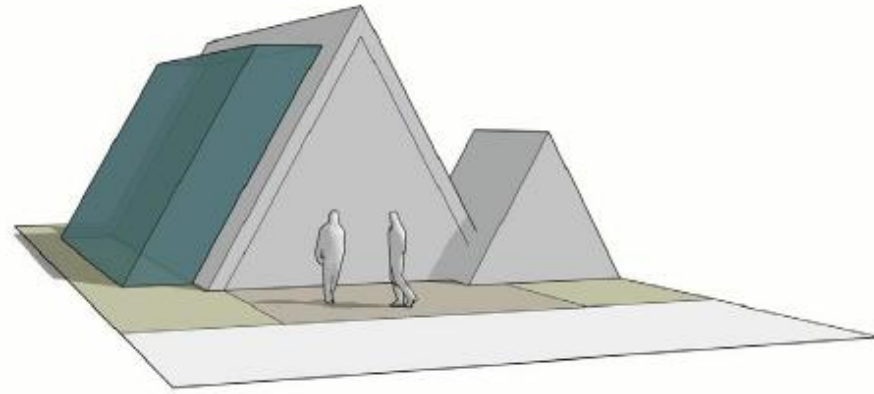
/ TYPE 03 - FORSKUDT A 'DELVIST FREMSKUDT'



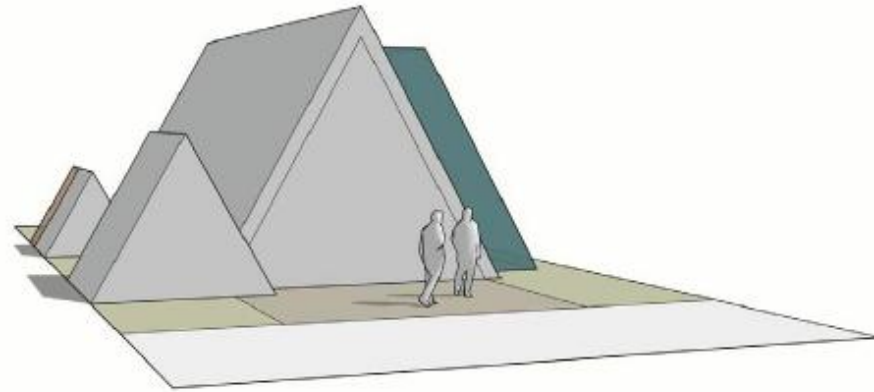
/ 3D ILLUSTRATIONER & REFERENCER



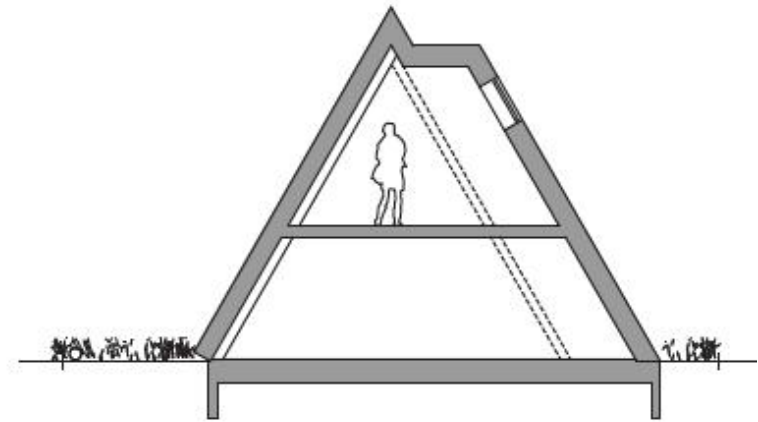
/ Opstalt



/ OVERSIGT PÅ GRUND



/ FACADE MOD VEJ



/ PRINCIPSNIT

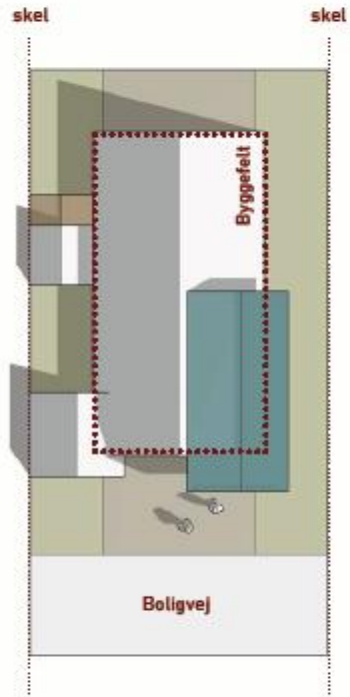
/ TYPE 4 - FORSKYDNING 'TILBAGETRUKKEN'



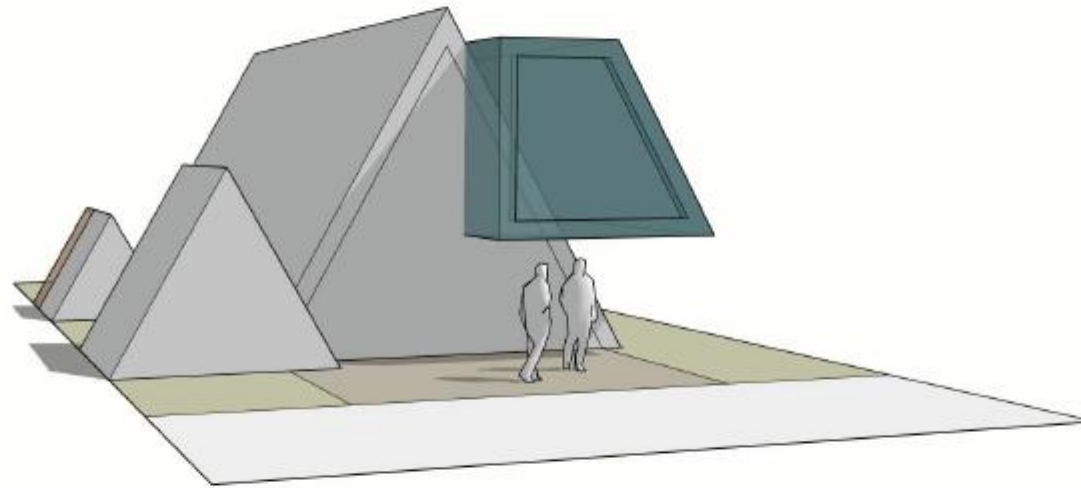
/ 3D ILLUSTRATIONER & REFERENCER



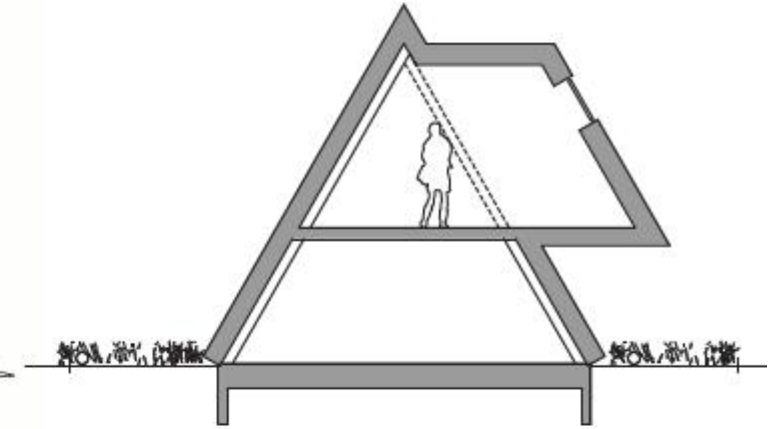
/ Opstalt



/ OVERSIGT PÅ GRUND



/ FACADE MOD VEJ

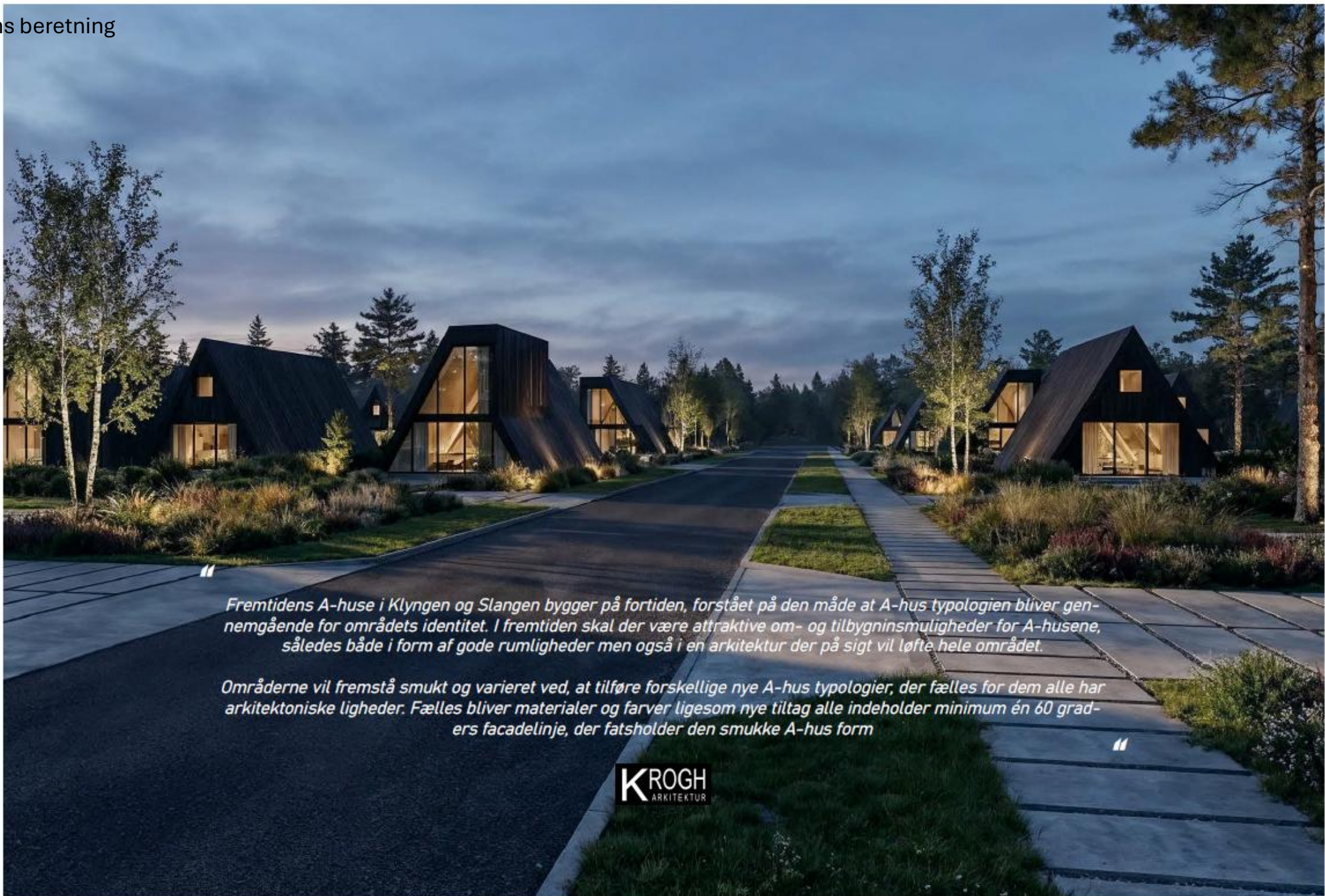


/ PRINCIPSIT

/ TYPE 05 - FORSKUDT KARNAP



/ 3D ILLUSTRATIONER & REFERENCER



“
Fremtidens A-huse i Klyngen og Slangen bygger på fortiden, forstået på den måde at A-hus typologien bliver gennemgående for områdets identitet. I fremtiden skal der være attraktive om- og tilbygningsmuligheder for A-husene, således både i form af gode rumligheder men også i en arkitektur der på sigt vil løfte hele området.

Områderne vil fremstå smukt og varieret ved, at tilføre forskellige nye A-hus typologier, der fælles for dem alle har arkitektoniske ligheder. Fælles bliver materialer og farver ligesom nye tiltag alle indeholder minimum én 60 graders facadelinje, der fatsholder den smukke A-hus form
”

KROGH
ARKITEKTUR



Ny lokalplan?

Grøn helhedsplan



- En arbejdsgruppe som har til formål:
 - Skabe en ny helhedsplan for fællesarealerne i HIO
 - Fremtidssikring af et udtryk som hæver det nuværende niveau
 - Gennemtænkt driftsplan for fremtiden
 - Skabe et økonomisk overblik og en tidsplan for tiltag
- Medlemmer af udvalget:
 - Henrik Christensen (30) (HIO bestyrelse)
 - Kasper Birk (143) (HIO bestyrelse)
 - Tom S. Hansen (74)
 - Lars Hjort (45)



HOLE IN ONE

LANDSKAB

Landskabsstrategi
2026.03.20





KONTEXT

Eksisterende forhold





VISION/KLYNGEN

Landskabsprojekt – Situationsplan 1:2000

Den foreslåede situationsplan omstrukturerer Klyngen fra en ensartet plænestructur til en lagdelt og bearbejdet landskabsramme. De trekantede villaklynger redefineres gennem et tydeligt rumligt hierarki, hvor smalle bånd af klippet græs skaber orden og læsbarhed omkring hver bebyggelsesgruppe, mens større engarealer tilfører tekstur, biodiversitet og sæsonmæssig variation.

Langs kanten mod golfbanen etableres en tæt, flerlags beplantningsbuffer, der danner en beskyttende og vindreducerende afgrænsning, som sikrer boligerne uden at skabe en rigid barriere.

Inden for klyngen skaber bløde englysninger og indrammede åbninger hverdagsnære opholdsrum til ophold, leg og uformelt samvær, integreret direkte i beplantningsstrukturen.

Resultatet er et sammenhængende landskabssystem, der balancerer beskyttelse, økologisk kontinuitet og social aktivering og dermed transformerer Klyngen til et robust og karakterfuldt bomiljø.





VISION/SLANGEN

Landskabsprojekt - Situationsplan 1:2000



Situationsplanen for Slangen omsætter designparametrene til en klar rumlig og økologisk struktur. Selektiv udtynding af træer forbedrer lysforhold, visuel permeabilitet og tryghed, samtidig med at de stærkeste træer bevares for at fastholde skovkarakter og økologisk værdi.

En lagdelt terrænstrategi organiserer de åbne arealer: 1–2 meter brede bånd af klippet græs definerer bevægelse og bolignær brug og overgår til større uklippede engarealer, der reducerer vedligeholdelsesintensiteten og styrker biodiversiteten.

Supplerende hjemmehørende busk- og urteagtige lag øger levestedsdiversiteten, sæsonvariationen og vinddæmpningen uden at blokere væsentlige sigtelinjer. Opholdsrum og uformelle legezoner placeres strategisk i de nyetablerede lysninger for at skabe balance mellem åbenhed og indramning og sikre anvendelighed uden at kompromittere det naturprægede udtryk.

Samlet forbedrer disse tiltag mikroklimakomfort, økologisk robusthed og den langsigtede landskabelige performance og transformerer en for tæt og monoton grøn struktur til et rumligt læsbart, multifunktionelt og bæredygtigt boliglandskab.



VISION/KLYNGEN

Zonebeskrivelser

Lagdelte Naturzoner

De Lagdelte Naturzoner opløser monotonien i de ensartet klippede græsflader ved at etablere en graduering mellem kultiveret og mere naturpræget landskab. Smalle 1–2 meter brede bånd af klippet græs skaber læsbarhed og rumlig orden omkring hver villaklynge, mens større uklippede engarealer tilfører biodiversitet, tekstur og sæsonmæssig variation.

Blomstrende Lag styrker både den økologiske værdi og den visuelle rigdom og lader det omkringliggende golflandskab flyde visuelt og økologisk ind i klyngen. Denne lagdelte tilgang styrker den landskabelige kontinuitet og reducerer samtidig vedligeholdelsesintensiteten.





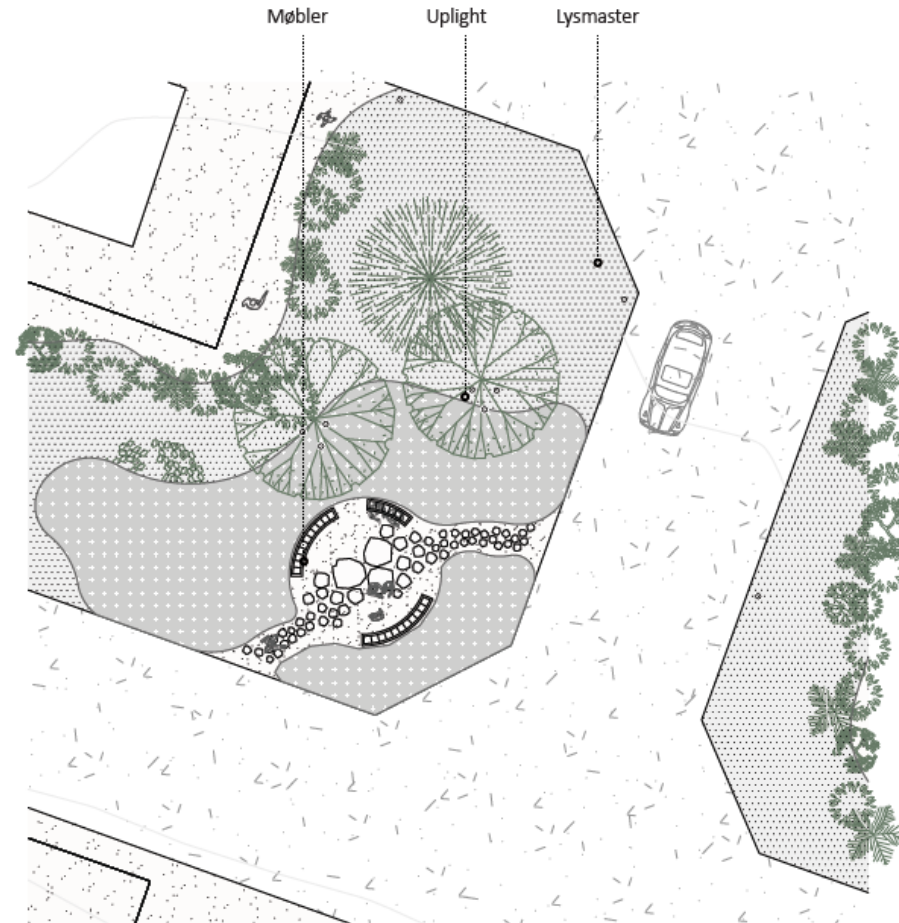
Hverdagslige Lysninger i Naturen

Opholdszonerne er designet som intime lysninger indlejret i et mere varieret og lagdelt landskab. Møbler og opholdselementer placeres mellem frugt bærende træer og blomstrende undervegetation, og skaber naturlige pauser i klyngens daglige rytme.

Tidligere ensartede, klippede græsflader er omdannet til et lagdelt miljø, hvor smalle, vedligeholdte stier fører gennem højere engområder, tættere trægrupper og blomstrende beplantning.

Kontrasten mellem klippet og uklippet, åbent og omsluttet, giver en mere immersiv oplevelse, hvor mindre åbne opholdsrum dukker op undervejs. Her kan beboere sidde, lege, samtale eller blot nyde årstidernes skiften midt i biodiversiteten.

Resultatet er et levende, socialt og sanseligt landskab, hvor hverdagslivet udfolder sig i naturen frem for ved siden af den.





VISION/SLANGEN

Zonebeskrivelser

Skovlysninger, Sociale Åbninger og Sæsonvise Vandlomme

Inden for den tætte eksisterende træstruktur i Slangen etableres omhyggeligt udformede skovlysninger, der tilfører lys, rumlig lettelse og nye hverdagsmuligheder for beboerne. Åbningerne skabes gennem selektiv udtynding, hvor de stærkeste træer bevares, mens sollys gives adgang til skovbunden og aktiverer bundlaget.

De opståede rum fungerer som uformelle sociale rum i naturen, steder hvor beboere kan opholde sig, hvile, samtale eller lege uformelt, omgivet af skovens karakter, men uden at være begrænset af den tidligere tæthed.

I nogle af disse lysninger indarbejdes mulighed for lave, midlertidige sæsonvise regnvandsbassiner, som opsamler vand i vådere perioder. Disse bidrager til mikroklimakøling og øget biodiversitet uden at etablere permanent teknisk infrastruktur. I tørre perioder kan områderne fortsat anvendes som åbne englysninger, hvilket sikrer fleksibilitet gennem hele året.

Zonen forener således økologisk funktion, rumlig generøsitet og social komfort og transformerer tidligere utilgængelig træmasse til åndbare og multifunktionelle landskabsrum.





VISION/SLANGEN

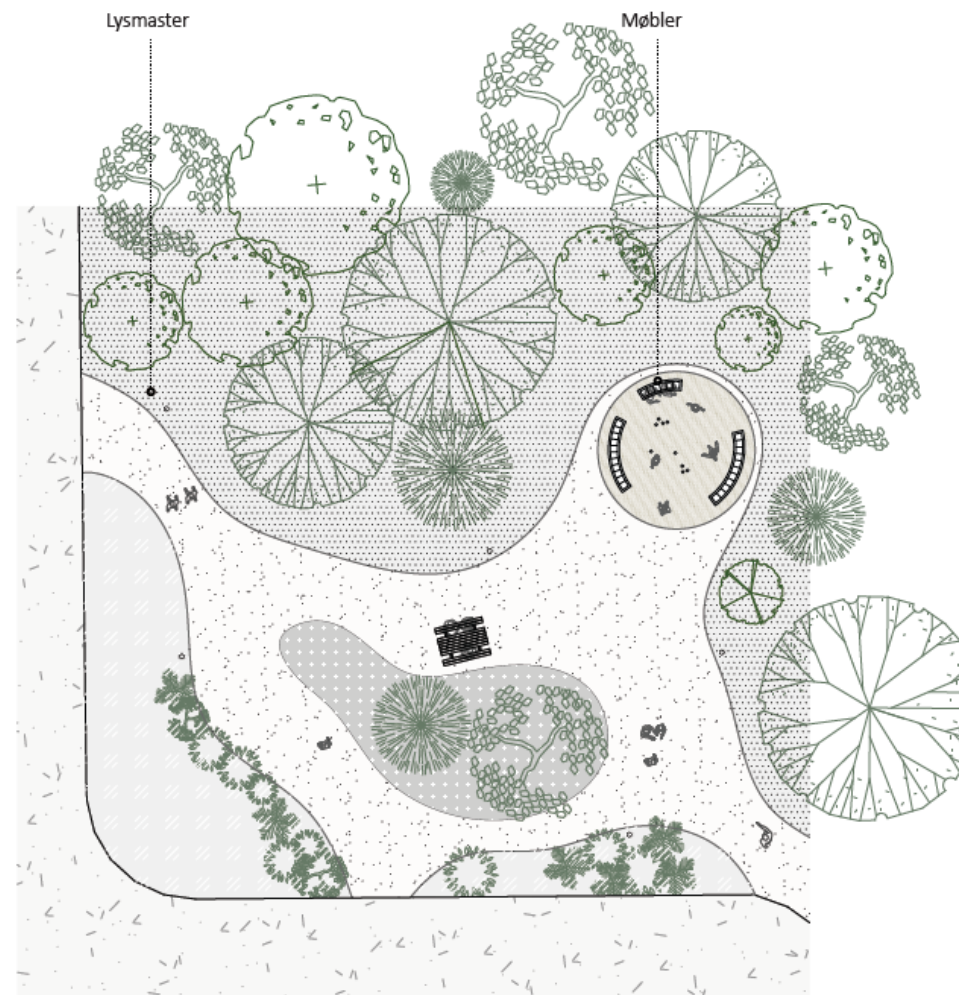
Zonebeskrivelser

Livet i Lysningen, Lagdelt Natur i Hverdagen

Inden for den åbnede skovstruktur opstår en ny rumlig rytme mellem indramning og åbenhed. De modne træer bevares som en beskyttende krone, der filtrerer lyset og dæmper vinden, mens selektiv udtynding skaber en generøs central eng, som bliver omdrejningspunktet for hverdagsaktiviteter. Her kan beboerne opholde sig, gå, samtale og lege i et rum, der opleves både beskyttet og åbent.

Terrænet udfolder sig som en blød graduering: små bånd af klippet græs leder bevægelsen og markerer anvendelige kanter, som gradvist overgår til højere engvegetation og blomstrende lag, der tilføjer tekstur, biodiversitet og sæsonvariation. Buskgrupperinger indrammer lysningen diskret og skaber rumlig definition uden at blokere udsyn eller reducere dagslyssindfald.

Resultatet er et landskab, hvor menneskelig tilstedeværelse naturligt integreres i den økologiske struktur, en afbalanceret sameksistens mellem socialt liv og robust beplantning, der transformerer tæthed til beboelighed og skov til fælles hverdagsrum.





VISION/SLANGEN

Zonebeskrivelser

Lagdelte Naturzoner

De lagdelte naturzoner i Slangen opløser monotonien i de ensartede klippede græsflader ved at introducere en tydelig graduering mellem det kultiverede og det mere naturprægede landskab. Smalle 1–2 meter brede bånd af klippet græs skaber læsbarhed, orientering og rumlig struktur omkring villaklyngerne, mens større sammenhængende uklippede engarealer tilfører biodiversitet, bevægelse og sæsonmæssig variation.

Det blomstrende, urteagtige lag forstærker både den økologiske værdi og den visuelle dybde og skaber en blød overgang mellem boligområdet og det omkringliggende golflandskab. Herved opstår en landskabelig kontinuitet, hvor naturen opleves som sammenhængende frem for opdelt. Samtidig reduceres vedligeholdelsesintensiteten, idet større arealer forvaltes ekstensivt uden at gå på kompromis med hverken oplevelseskvalitet eller funktionalitet.











Afsluttende kommentarer



- Bestyrelsens opgave:
At varetage husejernes interesser,
hvilket vi bestræber os på i alt vi gør
- Bevaring af positiv indstilling
- Fokus på fællesskab
- Tak for samarbejdet til alle
omkring os



3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen



Indtægter

- Kontingenter 2.178.600 kr.
- Andre indtægter 6.700 kr.
- Sponsorindtægt 3.500 kr.

Indtægt 2.188.800 kr.

- Yousee periodisering 5.296 kr.

Indtægter i alt 2.194.096 kr.



Driftsudgifter

- Ejendomsskat 38.324 kr.
- Vedligeholdelse grønne områder 1.607.630 kr (klip, beskæring, p-plads)
- EL – gadebelysning 55.720 kr.
- IT, hjemmeside, fb markedsføring 71.925 kr.
- Vinterservice veje 55.843 kr.
- Administrationsomkostning 11.841 kr.
- Forsikring 16.466 kr.
- Nytårskur, GF, møder 92.853 kr.
- Administrationsbistand 48.000 kr.
- Vicevært 25.000 kr.
- Advokat, diverse 1.264 kr.

Udgifter i alt 2.024.173 kr.



Resultat før finansielle poster

169.923,33 kr.

Afskrivning på lamper 163.670 kr. (den sidste)

Renteindtægt 848 kr

Årets resultat 7.100,65 kr.



Balancen

Aktiver:

Forudbetalte omkostninger 138.272 kr.

Kontingenter 1. halvår 2026 1.118.700,50 kr.

Indestående i bank 1.448.100,93 kr.

Aktiver i alt 2.705.073,43 kr.

Passiver:

Egenkapital fra start 2025 1.414.753,72 kr.

Årets Resultat 7.100,65 kr.

Slaget og påskegolf 34.087,81 kr.

Hensættelse 124.630,75 kr.

Periodeafgrænsning kontingenter 1.124.500,50 kr.

Passiver i alt 2.705.073,43 kr.



Regnskab underskrevet

GRUNDEJERFORENINGEN HOLE IN ONE - REGNSKAB 2025					
RESULTATOPGØRELSE	Realiseret 2023	Realiseret 2024	Budget 2025	Note	Realiseret 2025
Indtægter					
Kontingenter	2.168.400,00	2.178.800,00	2.178.600,00		2.178.600,00
Andre indtægter	12.487,50	56.358,41	60.000,00	1	6.700,00
Sponsorindtægter	10.000,00	27.500,00			3.500,00
Indtægter i alt	2.190.887,50	2.262.658,41	2.238.600,00		2.188.800,00
Administrationsafsnit - Himmerland	-260.776,26	0,00	0,00		0,00
Dækningsbidrag	1.930.111,24	2.262.658,41	2.238.600,00		2.188.800,00
Slaget om Himmerland					
Indtægter	0,00	160.319,55	0,00		150.718,06
Udgifter	0,00	-160.319,55	0,00		-150.718,06
Nettoreultat Slaget om Himmerland	0,00	0,00	0,00		0,00
YouSee TV aftale					
Indtægter TV-pakker	612.860,98	570.440,09	0,00		554.407,20
Udgifter TV-pakker	-632.799,84	-580.839,67	0,00		-549.110,98
Nettoreultat TV aftale	-19.938,86	-10.699,64	0,00	2	5.296,22
Driftsomkostninger					
Ejendomsafgifter	-101.559,56	-32.838,48	-38.300,00		-38.324,15
Vedligeholdelse og forskønnelse af grønne områder	-966.673,88	-1.058.568,38	-1.350.000,00	3	-1.607.629,58
Bortledning af overfladevand	0,00	-247.500,00	0,00		0,00
El samt drifts gadebelysning	-28.806,87	-99.751,40	-100.000,00	4	-55.719,96
Reparation og vedligeholdelse af veje	-28.937,50	-65.625,00	-25.000,00		0,00
IT udgifter herunder hjemmeside, markedsføring mv.	-28.728,27	-17.594,38	-18.000,00	5	-71.924,38
Vinterservice huse	-87.709,13	0,00	0,00	6	0,00
Vinterservice veje		-124.134,38	-100.000,00	5	-55.843,13
Administrationsomkostninger	-2,18	-12.200,68	-13.000,00	7	-11.148,45
Forsikring	-2.874,23	-12.879,05	-13.200,00	8	-26.466,20
Grundejerturnering/generalforsamling	-33.906,05	-147.515,00	-180.000,00	9	-92.852,66
Administrationsbidrag golfklub	-8.000,00	-48.000,00	-48.000,00	10	-48.000,00
Generel grundejerservice (opsyn/Visevært)	0,00	-25.000,00	-25.000,00	11	-25.000,00
Advokatombkostninger + andre rådgiverombkostninger	0,00	-937,50	-2.000,00	12	-937,50
Tab på debitorer	-19.817,00	-12.174,23	0,00		0,00
Diverse	0,00	0,00	0,00	13	-326,59
Driftsomkostninger i alt	-1.306.905,67	-1.904.285,48	-2.115.500,00		-2.024.172,89
Resultat før finansielle poster	603.272,74	347.473,29	123.100,00		169.923,33
Finansielle poster og afskrivninger					
Nettorenteudgifter og gebyrer	-2.322,13	23.060,64	15.000,00	14	847,67
Afskrivninger	-196.620,00	-196.620,00	-163.670,35	15	-163.670,35
Avance på arealer til Himmerland	0,00	0,00	0,00		0,00
Renter og afskrivninger	-188.942,13	-173.559,36	-148.670,35		-162.822,68
ÅRETS RESULTAT	404.330,61	173.913,93	-25.570,35		7.100,65
BALANCE	Realiseret 2023	Realiseret 2024			Realiseret 2025
Aktiver					
Gadebelysning	360.290,35	163.670,35			0,00
Forudbetalte omkostninger	172.817,25	134.602,98		16	138.272,00
Andre tilgodehavender	0,00	0,00			0,00
Kontingentrestancer	1.262.420,21	1.205.362,93		17	1.116.700,50
Bank	845.136,91	1.404.948,28			1.448.100,93
Aktiver i alt	2.640.664,72	2.908.584,54			2.705.073,43
Passiver					
Egenkapital ved årets start	836.509,18	1.240.839,79			1.414.753,72
Årets resultat	404.330,61	173.913,93			7.100,65
Egenkapital i alt	1.240.839,79	1.414.753,72			1.421.854,37
Skyldige omkostninger	0,00	0,00			0,00
Slaget om Himmerland	48.079,55	8.398,06		18	18.376,38
Rådgiverarrangement	-	-		19	25.713,43
Hensættelse	87.703,13	253.806,26		20	124.630,71
Periodeskrivninger kontingenter	1.264.042,25	1.229.626,50			1.124.500,50
Gæld i alt	1.399.824,93	1.493.830,82			1.283.219,06
Passiver i alt	2.640.664,72	2.908.584,54			2.705.073,43
Balance	0,00	0,00			0,00

Revisorpåtegning - Nærværende regnskab har jeg gennemgået og gennemgangen har ikke givet anledning til anmærkninger.
Gatten, den / 2026

Lene Nørmølle Schreiner

Kasserer

Serienummer: ef4cfd52-0e3d-44bc-8483-8a1e213b54c2

IP: 62.243.xxx.xxx

2026-03-17 21:36:17 UTC



Carina Dahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 29a50116-f33f-4234-bb85-f50fbc5be723

IP: 2.104.xxx.xxx

2026-03-18 06:50:01 UTC



Helle Sofie Kaspersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3e246f2b-ea7d-4c66-821b-7b85ecc4bc2e

IP: 80.161.xxx.xxx

2026-03-18 12:47:58 UTC



Klaus Kimose Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 89a8e56d-495a-4c93-a8aa-60cb9a81e721

IP: 83.136.xxx.xxx

2026-03-19 07:23:39 UTC



Henrik Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8ab678b-726a-4818-8fb9-f6ccf5987fd

IP: 83.91.xxx.xxx

2026-03-19 08:21:43 UTC



René Durafour

Revisor

Serienummer: d942211c-3513-4c57-8cd3-6e722c95fe0f

IP: 2.107.xxx.xxx

2026-03-19 11:32:46 UTC





4. Rettidigt indkomne forslag – skal være modtaget senest 4 uger før generalforsamlingen

Bestyrelsen har rejst to forslag, se ndf.

- a. Salg af jord til Himmerland A/S (se forslag vedhæftet).
- b. Anvendelse af provenu fra salg af jord – forudsat forslaget i pkt. 4.a godkendes af generalforsamlingen (se forslag vedhæftet).

Der er ikke indkommet andre forslag.

Forslag 1: Salg af jord til Himmerland A/S





Nuværende situation



- Lejeaftale indgået 1987 – for 100 år
- Lejer er forpligtet til at ”vedligeholde baneanlægget således, at det fortsat svarer til standarden for landets anerkendte golfbaner”
- HIO modtog en mindre andel af det tidligere HimmerLand som betaling – som nu intet er værd
- HIO betaler hvert år ejendomsskat
- Betyder, at HIO ikke kan råde over jorden før i 2086.

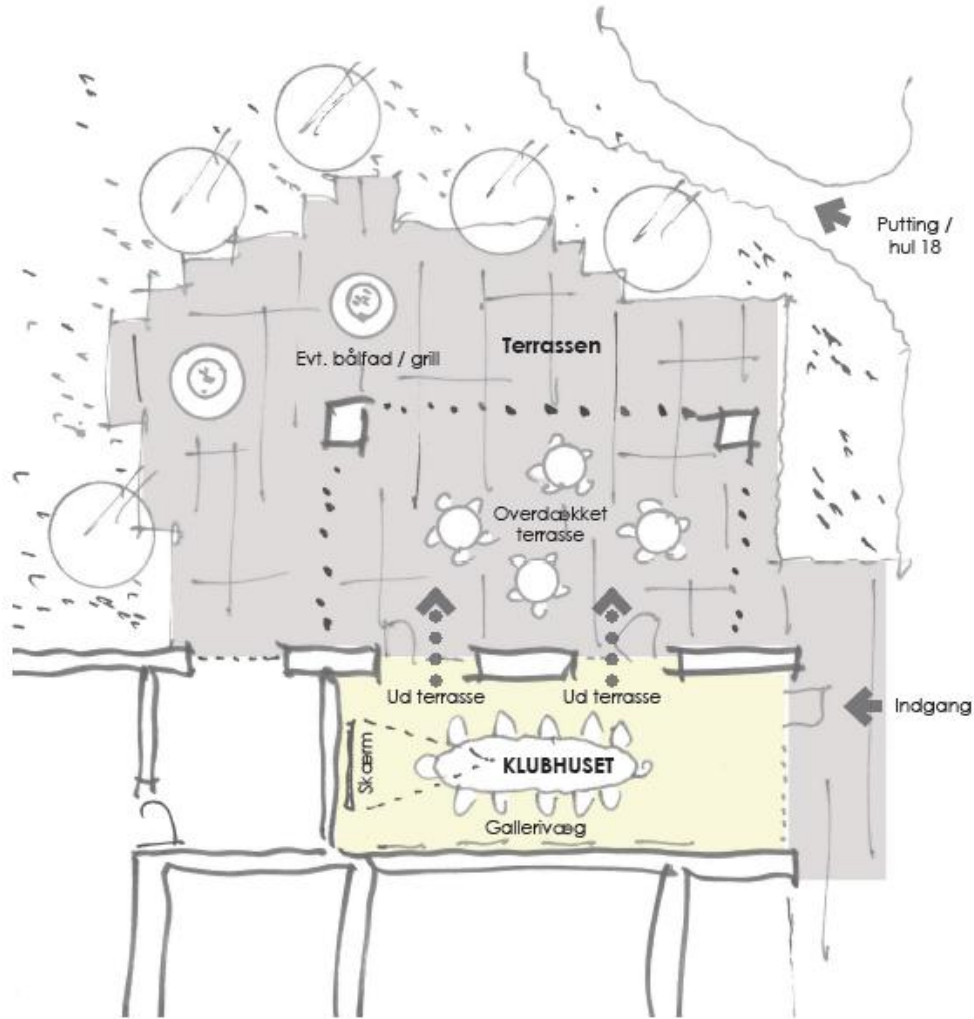
Hensigtserklæring



- HimmerLand betaler 6 mio. kr. for jorden
- I tillæg vil Jacob betale yderligere 3 mio.kr. til forskønnelse af de grønne områder forudsat, at HIO også anvender 3 mio.kr.
- HimmerLand skal opretholde en 18 hullers golfbane ”så den svarer til standarden for landets anerkendte golfbaner” på jorden eller tilstødende jord – frem til 2066
- HimmerLand vil etablere et klubhus, hvor man kan mødes før/efter en runde, mv.

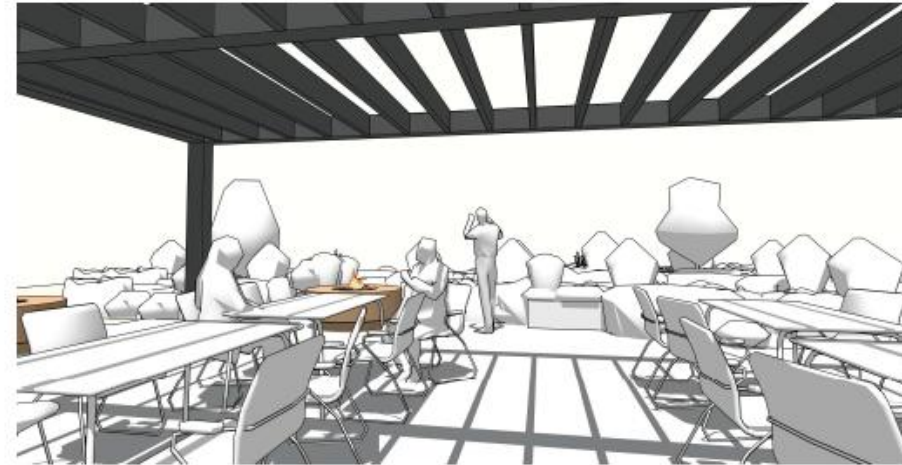


Skitseforslag til nyt klubhus



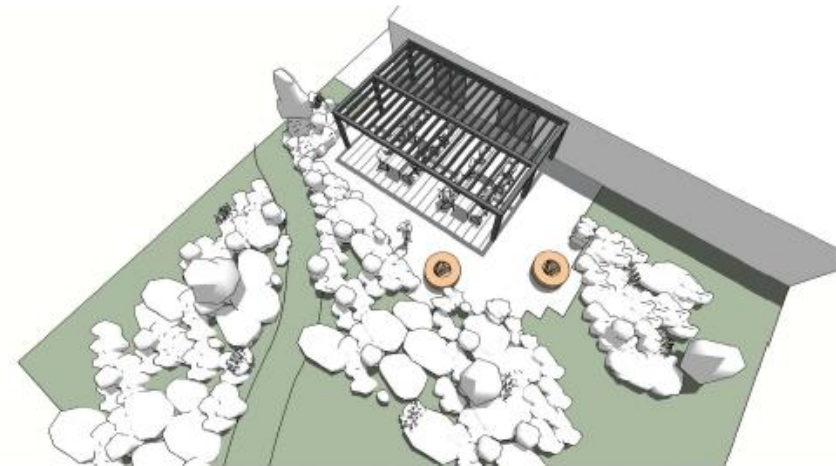
- Målforshold 1:100

Planskitse



- Overdækning med lameller der kan åbne/lukke

3D skitse



- Overdækning i samme stil som øvrige terrasser i Himmerland

3D skitse




Jordens værdi

- Nordicals Erhvervsmæglere har foretaget uvildig ejendomsvurdering



Screeningen er udarbejdet af Nordicals Aalborg I/S og har til formål ud fra Nordicals Aalborgs grundlag at vurdere, hvorvidt bestyrelsen, i forhold til den aktuelle sag og ejendom i det nuværende marked, har handlet markeds-mæssigt fornuftigt og forsvarligt, økonomisk ansvarligt og i overensstemmelse med grundejerforeningens interesser.



Det var og er stadig Nordicals Aalborgs opfattelse, at ejendommen er yderst liebhaverpræget, og ikke repræsenterer en reel salgbarhed grundet lejekontraktens bestemmelser og vilkår. Idet der eksisterer et gensidigt afhængighedsforhold imellem lejer og udlejer (ejendommens ejer), og det ikke på nogen måder virker sandsynligt, at lejekontraktens bestemmelser kan ændres, så kan ejendommen reelt set ikke sælges i det frie ejendomsmarked.

Det er endvidere yderst relevant at forholde sig til, at der er tale om en ejendom med et negativt cashflow, hvor der ikke findes nogen anden oplagt køber end HimmerLand A/S, som bruger/lejer af ejendommen og som i øvrigt ejer baneanlægget. Ejer kan således ikke opnå nogen former for afkast via et ejerskab af ejendommen, hvorfor en værdi rent teoretisk i bedste fald vil skulle sættes til 0,00 kr. eller en marginal symbolsk liebhaverværdi, som ikke kan kvantificeres her. Der vil også kunne fremsættes det synspunkt, at ejendommen reelt set repræsenterer en negativ værdi grundet de forpligtelser der er knyttet til ejerskabet (betalingsforpligtelse på grundskyld og retablering jf. nedenfor).

Ejendommens alternative anvendelsesmuligheder er for nuværende under de gældende forhold utopiske at vurdere, idet den gældende lejekontrakt først udløber 1. januar 2086. Der findes således ikke en reel alternativ anvendelse af ejendommen i det nuværende marked, og det er derfor heller ikke vurderingsmæssigt fagligt forsvarligt at påbegynde en sammenligning af jordværdierne med eksempelvis værdien af landbrugsjord, skovbrug eller jagt.

Ejendommens stærkt begrænsede værdi kommer ikke blot til udtryk i det negative årlige cashflow som følge af ejerens forpligtelser i henhold til betaling af grundskyld. Lejekontrakten rummer endvidere ikke nogen bestemmelser omkring retablering af baneanlæg ved lejers fraflytning. Ejerskabet af grunden indeholder således reelt også en retableringsforpligtelse for ejer, før grunden nogensinde vil kunne anvendes til alternativt formål.

Nordicals Aalborg er blevet præsenteret for det indgåede LOI af d. 18.12.2025 med HimmerLand A/S, og kan på dette grundlag tilslutte sig den aftale, som bestyrelsen har indgået med Himmerland A/S, som indebærer en attraktiv købesum for sælger fra potentielt set den eneste køber i markedet.

Konklusion:

Den samlede købesum på 9.000.000 DKK inkl. købesumstillægget vurderes som en yderst attraktiv salgspris i en situation, hvor ejendommen reelt vil være usælgelig til øvrige grundet lejekontraktens vilkår.

Begrundelser for salg

- Køber har allerede brugsretten
- Køber har interesse i at sikre fortsat drift på højeste niveau, hvilket også gavner sælger
- Køber er den eneste aktør som kan opnå positiv værdi ved at eje ejendommen fra nu og frem til lejekontraktens ophørstidspunkt.
- Et salg eliminerer Grundejerforeningens fremtidige økonomiske forpligtelser (betaling af grundskyld)
- Et salg sikrer stabilitet og en sikring af fritidshusenes værdi i Grundejerforeningen
- Et salg sikrer en markant forskønnelse og opgradering af fællesarealer til glæde og gavn for alle Grundejerforeningens medlemmer
- De fremtidige ejendomsskatter/grundskyld overstiger enhver teoretisk værdi af ejendommen



SPØRGSMÅL?



Forslag 2: Anvendelse af provenu fra salg af jord – forudsat forslaget i pkt. 4.a godkendes af generalforsamlingen

- Grundejerkontingent nedsættes til 500 kr. i 2. halvår 2026 (og kun det halvår)
- Bestyrelsen modtager gerne forslag, hvis der er ønsker til anvendelsen af den resterende del af provenuet fra salg af jorden
- Beslutningen kræver simpelt flertal af fremmødte



5. Fremlæggelse af budget 2026 og fastsættelse af kontingent

Budget 2026

Budgettet overskud
8.458.950 kr.

Fastsættelse af kontingent 2027
5.000 kr. årligt ?



RESULTATOPGØRELSE	Realiseret 2025	Note	Budget 2026
Indtægter			
Kontingenter	2.178.600,00	1	1.134.750,00
Andre indtægter	6.700,00	2	6.700,00
	3.500,00		
Indtægter i alt	2.188.800,00		1.141.450,00
Slaget om Himmerland			
Indtægter	150.718,06		
Udgifter	-150.718,06		
Nettoresultat Slaget om Himmerland	0,00		0,00
YouSee TV aftale			
Indtægter TV-pakker	554.407,20		552.000,00
Udgifter TV-pakker	-549.110,98		-552.000,00
Nettoresultat TV aftale	5.296,22		0,00
Driftsomkostninger			
Ejendomsskatter	-38.324,15		-21.850,00
Vedligeholdelse og forskønnelse af grønne områder	-1.607.629,58	3	-1.025.000,00
Bortledning af overfladevand	0,00	4	-25.000,00
A hus fremtidssikring		5	-50.000,00
El samt drifts gadebelysning	-55.719,96	6	-40.000,00
Reparation og vedligeholdelse af veje	0,00	7	-25.000,00
IT udgifter herunder hjemmeside, markedsføring mv.	-71.924,38	8	-50.000,00
Vinterservice veje	-55.843,13	9	-80.000,00
Administrationsomkostninger	-11.148,45	10	-15.000,00
Forsikring	-16.466,20	11	-18.000,00
Nytårskur, Grundejerturnering/GF, møder mm	-92.852,95	12	-120.000,00
Administrationsbistand golfklub	-48.000,00	13	-48.000,00
Generel grundejerservice (opsyn/vicevært)	-25.000,00	14	-25.000,00
Advokatombkostninger + andre rådgiverombkostninger	-937,50	15	-10.000,00
Tab på debitorer	0,00		0,00
Diverse	-326,59		
Driftsomkostninger i alt	-2.024.172,89		-1.552.850,00
Resultat før finansielle poster	169.923,33		-411.400,00
Ekstraordinær indtægt			
Gevinst ved salg af jord (nettoprovenu)			8.981.075
Finansielle poster og afskrivninger			
Nettorenteudgifter og gebyrer	847,67		5.523,29
Afskrivninger	-163.670,35		0,00
Renter og afskrivninger	-162.822,68		5.523,29
ÅRETS RESULTAT	7.100,65		8.575.198,29



6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg:

Carina Dahl (141) og Helle Sofie Kaspersen (292). Begge modtager genvalg.
Suppleanter: Lars Herskind Grotrian (28) og Kasper Birk (143). Begge modtager genvalg.

Ikke på valg: Klaus Thomsen (271), Henrik Christensen (30) og Lene Nørmølle Schreiner (211).

Såfremt bestyrelsen vælges som foreslået ovenfor, forventer bestyrelsen at fortsætte, som i det forgangne år, med Helle Sofie Kaspersen som formand for bestyrelsen og Lene Nørmølle Schreiner som kasserer.



Valg til bestyrelsen

På valg: Carina Dahl (141) og Helle Sofie Kaspersen (292).
Begge modtager genvalg.



Helle Sofie Kaspersen (292)



Carina Dahl (141)



Valg af suppleanter

Suppleanter: Lars Herskind Grotrian (28) og Kasper Birk (143).
Begge modtager genvalg.



Lars Grotrian (28)



Kasper Birk (143)



7. Valg af revisor

Rene Durafour (118) er på valg og modtager genvalg



8. Eventuelt

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag til afstemning.



Tak for god ro og orden

FESTEN STARTER KL. 18.00