

Kære husejere, velkommen til generalforsamlingen i Grundejerforeningen HIO 2023

Året 2022 bød på mange forandringer i Himmerland. Der både nybygges, udbygges og tilbygges, der forbedres og forandres, så med andre ord sker der i disse år en stor transformation af Himmerland. Det mærker vi tydelig som husejere. Heldigvis på langt, langt de fleste områder til det bedre.

”Alle ønsker udvikling men kun få ønsker forandring” er et velkendt citat, og citatet gælder også os som husejere. Vi hilser alle udviklingen velkommen, for det gør vores sted mere relevant og er med til at udbygge værdien af vores huse, men når det kommer til forandringer, så skal vi lige have dem ned i maven og fordøje dem.

Udviklingsmæssigt må vi sige, at Himmerland er på vej til at stå skarpere end nogensinde før og indbyder til, at vi kan bruge husene hele året med adgang til et væld af aktivitetstilbud. Selv naturen omkring os, herunder søen, er blevet bragt flot i spil og der arbejdes på at bringe den yderligere i spil. Alt sammen kan vi mærke, at det afspejler sig i attraktiviteten og omsætteligheden af vores huse – det sætter vi alle pris på – Høj kvalitet er altid velkommen.

Der sker også mange forandringer. Nogle af forandringerne falder os let, andre gør ikke, nogle kan vi påvirke, mens andre kan vi ikke påvirke. I bestyrelsen har vi valgt at fokusere på dem vi kan påvirke og søge indflydelse i en konstruktiv dialog. Der er mange ting i Himmerland, som ikke er skrevet ned og som alene baserer sig på ”plejer” eller følelser af at ”det har vi ret til”. Mette Ravn taler med tydelig stemme og med opbakning fra bestyrelsen i Himmerland når hun præciserer, at hun er sat i verden for at rydde op i gamle ”uformelle aftaler” eller det som på jysk bliver kaldt ”lokumsaftaler”. Under de omstændigheder er vi i bestyrelsen nødsaget til at vælge vores kampe.

Mette har givet udtryk for, at vi husejere er en prioriteret gruppe i lighed med hotelgæster. Vi fornemmer klart, at Mette af sin bestyrelse har fået til opgave at sikre, at der er balance i driften når de nye faciliteter står klar. Det kan på nogle områder udfordre vores interesse og så gælder det om at skabe fornuftige kompromiser, for vi har også en interesse i at Centret langsigtet har en balanceret økonomi.

Den nye dagsorden udfordrer således både vores ”fordelsprogram” og vores ”Administrations- og serviceaftale”.

## **Fordelsprogram**

Vi kan konstatere, at vores fordelsprogram er blevet indskrænket. Reduktionerne tager udgangspunkt i, at centret har forholdt sig til omsætningen på husejerkortene. I bestyrelsen har vi sat kraftige spørgsmålstegn ved tallene, idet vi mener de er større. Vi har derfor behov for at I prioriterer at bruge jeres husejerkort, så vi kan føre bevis for den omsætning, vi reelt lægger på centret. Vi har også i bestyrelsen kraftigt argumenteret for, at det er en fejl at vi som husejere ikke længere får rabat på mad og drikke. Mette har meddelt, at der arbejdes på et nyt fordelsprogram for 2024 og at hun har noteret sig bestyrelsens tydelige indsigelser.

Husk nu at bruge husejerkort også ved køb af take away. Vi skal kæmpe for at kvalificere os til at få vores rabatter tilbage. Vi har i bestyrelsen samlet handsken op og er klar til at kæmpe.

## **Administrations- og serviceaftale**

I sommeren 2022 modtog vi en opsigelse til udgangen af 2022 af vores relativt nyforhandlede administrations- og serviceaftale. For 2023 blev vi præsenteret for en årlig stigning på kr. 190.000,00 for en uændret ydelse og med besked om, at det stod os frit for at vælge andre leverandører. Mette var tydelig på, at det ikke var vigtigt for centret at levere ydelserne og at man heller ikke følte, at man nødvendigvis var den bedste til at levere på opgaverne. Dette udsagn bekræftede Mette i øvrigt ved nytårskuren.

Resultatet af processen omkring serviceaftalen er beskrevet i et separat brev til jer husejere, ligesom jeg indledningsvis har sat lidt ord på forud for den formelle dagsorden. Vi er imidlertid i bestyrelsen overordentlig fortrøstningsfulde med de løsninger, som vi formåede at forhandle på plads for 2023.

I bestyrelsen henstiller vi til, at den fremadrettede administrations- og serviceaftale ikke bliver genstand for debat under beretningen. Den dialog bør gemmes til punktet eventuel.

## Vores husejerområde som helhed

Vi skal også formå hele tiden at udvikle os som husejerområde - det betyder selvsagt også, at vi skal forandre os.

Vi har kæmpet en brav kamp for at finde nye løsninger på de udfordringer, vi har haft med overfladevand. Vi har anvendt over kr. 300.000,00 på den opgave i 2022. Vi er kommet rigtig, rigtig langt med de store udfordringer, der er dog fortsat behov for at justere så vi beskytter vores huse mod overfladevand. Det dræningssystem der oprindeligt blev lavet til at håndtere overfladevand, er ikke et egentligt kloaksystem men alene nedgravede plastslanger og mange af disse slanger er i dag mere eller mindre sandet til. Derfor søger vi hele tiden at lave nye løsninger, hvor vi leder overfladevandet til nogle overfladebassins, hvor vandet ikke gør nogen skade og lige så stille siver væk. Det er langt, langt billigere og en noget mere bæredygtig løsning. Her har HC ydet en uvurderlig indsats – Tak HC

Godt hjulpet af Havemose formår vi fortsat at styre vores grønne udtryk. Her har Havemose ydet en fantastisk indsats, og vi formår til stadighed at skabe nye flotte løsninger for jer husejer. I enkelte tilfælde har berørte husejere måtte bidrage økonomisk til, at der kunne skabes nogle særlige løsninger, som kun gavnede en begrænset kreds af husejere. Det er dejligt at vi på denne måde kan skabe værdi for hinanden. Man bidrager lidt økonomisk men får til gengæld en løsning, der gavner ens eget hus.

Vi skal huske på, at vi i grundejerforeningen primært har til opgave at skabe løsninger der gavner fællesskabet.

I 2022 har centeret arbejdet med deres grønne udtryk og centrets landskabsarkitekt er fremkommet med nogle flotte løsninger. Centret har bekostet, at der også laves et planforslag til husejerområdet, for at styrke vores helhedsudtryk og sikre en ensartet linje. Planen forventer vi at modtage i denne måned, som sagt uden omkostninger for HIO, og vi er taknemmelig for centrets bidrag. Vi bestemmer selvfølgelig selv, men tager gladelig imod inspirationen og vi kommer til at arbejde indgående med dette område i de kommende 3 år. Her er Lars Grotrian og HC spændt for vognen.

Vi er også begyndt at arbejde med biodiversitet – der vil komme mere ”vild med vilje” .....det som vi også kender som ”rough” ude på banen. Der er god økonomi i at ikke alt klippes som græs ligesom det også gavner biodiversiteten. Mere herom senere.

Der er skabt nogle gode løsninger i forhold til el-lade standere i begge husområder. Faciliteterne etableres i samarbejde med centret, så vi undgår overlappning. Her har Rene Løgsted ydet en flot indsats.

### **Når vi peger på andre så husk at der er 3 fingre der peger tilbage på os selv**

Det er nemt at se tornen i andres øjne, hvorimod bjælken i vores eget øje kan være svært at se. At fastholde og udbygge det samlede kvalitetsindtryk i vores husområde kræver at vi alle tager ansvar – og det starter med hver enkel af os. Hvis ikke vi har orden i eget penaltus, så kan vi ikke forlange at andre har det. Det hele starter med, at vi tager ansvar for vores eget hus.

Respekter lokalplan både hvad angår vores huse, vores overfladebelægninger og vores beplantning.

I bestyrelsen er vi frivillige og vi er vi ikke sat i verden for at agere politifolk. Vi kunne hurtigt blive grundig upopulære hvis vi kastede os ind i den kamp. Vi fornemmer alligevel en stigende interesse fra kommunal side i forhold til overholdelse af lokalplan, så forvent at der på et tidspunkt kommer en gennemgang, og så er det bedst at være på forkant. Kom nu venner – tag ansvar!

Et par andre eksempler:

- Husk at den eneste godkendte overfladebelægning er græsarmeringssten - alle andre overflader er IKKE i overensstemmelse med lokalplanen. Vi bruger vores huse mere også i den fugtige periode. Sørg for at etablere egne holdepladser med græsarmeringssten, så vi ikke skal leve med opkørte områder ved husene. Endelig lad være med at køre unødigt på de grønne områder.
- Afskærmning – brug lodretstillede én på to brædder. Det er ikke tilladt med flethegn og lignende produkter og skal væk. Overhold højdekravene så vi ikke får bygget små fæstningsanlæg.
- Overhold byggelinjerne og regler for placering af skure

Hvis I er i tvivl om at I overholder reglerne så få foretaget en gennemgang.

Vi har en udfordring med vores lamper. Det kan simpelthen ikke passe at vi i 2022 skal brug ca. kr. 130.000 på el og udskiftning af beskadigende lamper. Vi har indtil nu

kun én der selv har anmeldt en skade – det er alt for lidt, og her er der nogen som svigter fællesskabet og glemmer at tage ansvar.

### **TV-pakken**

Lad det være sagt med det samme – TV-pakken er gennemtykket på kryds og tværs. Det fås ikke billigere, så nyd det, det er forbundet med nogen administration, idet det er et fællesindkøb. Vi hører gerne fra folk der mener de kan købe en tilsvarende programpakke til en bedre pris. Så nyd det og kryds fingre for, at vi kan opretholde ordningen.

### **Sponsorkoncept**

Bestyrelsen lavede en målsætning om at skaffe sponsorindtægter for kr. 50.000 gennem mulighed for eksponering overfor husejerne. Det har været en succes som vi vil søge at udbygge – vi er en købekraftig gruppe som mange gerne vil eksponeres overfor og i dialog med – det har en værdi

### **Kommunikation**

Som sagt har 2022 været et år med mange forandringer. De mange forandringer og processerne hvormed de er foregået på, har udfordret kommunikationen. Det er vi meget bevidste om i bestyrelsen. Det er mit ansvar som formand og det vil jeg søge at forbedre i 2023.

Der arbejdes på at styrke udtrykket og tilgængeligheden af informationerne på hjemmesiden, så det bliver nemmere at være husejer. Som nævnt i Nyhedsbrevet, så har Carina taget stafetten på et hæfte/folder til jer med alle de relevante oplysninger man brug for som husejer og gæst.

Facebook-siden har fungeret flot og der deles livligt informationer, forespørgsler og køb/salg. Det er en rigtig god ide at byde ind her og være medlem af gruppen. Husk altid at søge en konstruktiv tilgang i god tone

## **Fællesskab med format**

Fællesskab med format er et prioriteret tema for bestyrelsen. Vi skal have et fællesskab som har format i både den måde, vi behandler vores fælles værdier på, men også i den måde vi omgås hinanden. Vi har et helt særligt fællesskab her i Himmerland, som vi kun fastholder, hvis vi alle bidrager.

Vis hensyn og imødekommenhed og understøt tingene positivt, for det skal være et positivt tilvalg at komme her i Himmerland, og et besøg i Himmerland skal tilføre energi. Så på med "JA-hatten" det gavner os alle og vores huses værdi.

## **Tak til alle dem som bidrager**

Tak til familien Larsen/Brunsborg for fortsat at investere i udviklingen af Himmerland. Det er i den grad værdsat.

Tak til personalet i reception, i spaafdelingen og restauranten og alle de steder, vi løber ind i jer.

Tak til husejerkoordinator Anette Janner.

En stor tak til Viceværterne og Palle og Kristina i økonomi. Det har været et stærkt samarbejde gennem årene – selv om det formelle samarbejde stopper nu, så vil vi stadig glæde os over at vi løber ind i hinanden på centret.

Tak til Bobby og Majken i trænerstaben.

Tak til Jonas, Steffen og personalet i shoppen.

Tak til Maria i Golfklubben, vi glæder os til at udbygge samarbejdet med dig.

Stor tak til både Preben Havemose og Torben Blitz Haglund for altid stor hjælpsomhed og positiv tilgang til at bidrage.

Tak til holdkaptajnerne og viceholdkaptajnerne til Slaget – i gør et fremragende stykke arbejde

Endelig en stor tak til bestyrelsen for et super godt samarbejde – kæmpe respekt for jeres individuelle kompetencer og bidrag

## Fremtiden

Der kommer til at ske en række ting de kommende måneder. Legepladsen udvides kraftigt og flytter over på den anden side af minigolfbanen, men på den modsatte side af stien i forhold til indspiltsbanen.

Bowlingcentret åbner med nye smarte baner og med en restaurant i 2 etager med egen sportsbar for blot at nævne et par ting.

Vi kommer til at bruge energi på at indkøbe den nye administrations- og serviceaftale, og her beder vi jer vise lidt tålmodighed indtil løsningen er fuld oppe at køre.

Hele det grønne udtryk samt vores skilteudtryk bliver løftet over de kommende 2-3 år, så det bliver endnu federe at være husejer i Himmerland.

Vi er godt på vej med en ny lokalplan for jordstykket ved søhusene. Det giver formentlig mulighed for at skabe ekstra værdi for grundejerforeningen så vi får råderum til at lave endnu flere værdiskabende løsninger.

Der sker som sagt meget i Himmerland, og langt de fleste ting sker i fin dialog med Centret, men det skal ikke være nogen hemmelighed, at der også er ting vi ser meget forskelligt på, og hvor der foregår intense dialoger for at påvirke processen. Det er vores opgave i bestyrelsen at varetage husejernes interesser og om muligt at få dem afstemt med centrets interesser. I må ikke være i tvivl om hvor vi står, men også have forståelse for, at kompromiser er en del af spillet, der hvor man ikke har en nedfældet retting.

Der er dog alt mulig grund til at glæde sig som husejer. Vi kommer til at skabe rigtig meget værdi over de kommende år og det vel og mærke indenfor den eksisterende budgetramme.

Og husk de bedste ambassadører for Himmerland er os. En klog person har udtalt "A negativ mind will never give you a positive life", så lad os fokusere på det vi kan påvirke og bruge vores kræfter her.

HIO – fællesskab med format.

Tak for ordet