

Kære husejere, velkommen til generalforsamlingen i Grundejerforeningen HIO 2024

For HIOs vedkommende startede 2024 med en særdeles velbesøgt nytårskur, hvor Jacob Brunsborg på familiens vegne satte ord på deres ønsker og drømme for det nye Himmerland. Ønsker og drømme som vi fik bekræftet, også indeholder en tæt relation til os som husejere, hvor vi også vil være en integreret del af det fremtidige Himmerland, men hvor vi også må have forståelse for, at hvis tingene skal være i balance, så skal der også være plads til at familien kan skabe en bæredygtig forretning i Himmerland. I bestyrelsen ser vi dialogen på nytårskuren som tidspunktet for, at vi nu tager JA-hatten på, ser fremad og fokuserer på at omfavne alle de nye muligheder, vi har fået i Himmerland.

Nytårskuren vil i øvrigt blive en tilbagevendende begivenhed og vi arbejder i bestyrelsen på at få etableret en årskalender, hvor alle de officielle aktiviteter i grundejerforeningen kommer til at fremgå, så I har mulighed for at få dem prioriteret.

Jeg vil tillade mig at inddele beretningen i 5 afsnit:

- 2023 - De mange forandrings år
- Himmerland - Fra delårsressort til helårsressort
- Styrkelse af kvalitetsindtrykket i HIO
- Strategiarbejdet i bestyrelsen
- Fremtidssikring af Himmerland

2023 - De mange forandrings år

Når vi bevæger os rundt i Himmerland, så kan vi kun være imponeret over de nye faciliteter. Man kan ikke undgå at lægge mærke til det flotte udtryk og den høje standard, som man møder alle vegne. Vi har så afgjort fået et sted med international klasse. I forbindelse med vores nytårskur havde vi fornøjelsen af at høre Jacob Brunsborg, på vegne af familien, sætte ord på deres tanker bag stedet.

De store projekter er afsluttet, og der er fra nu af mere tale om suppleringer og små optimeringer.

Det har også betydet, at Himmerland har forandret sig fra del-årsressort til hel-årsressort – mere herom senere.

De nye faciliteter kommer også til at medføre forandringer i HIO, for Himmerland kan i dag langt mere end det kunne for blot få år siden.

For HIO har 2023 i høj grad været forandringernes år. Vi skulle finde nye veje til at servicere jer husejere, og det gerne på en måde så I oplevede som minimum samme høje niveau.

Det synes vi i store træk, at vi er lykkedes med. Vi har kunnet fastholde vores flotte udtryk og på en række områder også forbedre det.

Det har krævet forhandling af mange nye aftaler, herunder beskrivelser af serviceydelser, serviceniveauer og formalisering af serviceleverancer. Her har alle i bestyrelsen været travlt beskæftiget.

Kernen i vores nye service setup er aftalen med Golfklubben om, at vi kan tilknytte Maria. Marias struktur og ordentlighed samt hendes kendskabet til både stedet, historien og jer har været uvurderlig.

En anden hovedleverandør er Græshoppen, og her har vi også kun ros til Steen for hans evne til at levere på vores aftale.

Sidste del vi er ved at få på plads, er en form for viceværtsordning, hvor vi tilknytter 2 ressourcestærke personer med kendskab til stedet til at bistå med rundring og opsyn samt vejledning og hjælp til jer med at få løst småopgaver. Hjælpen vil primært bestå i at de kan vejlede og hjælpe jer med at få kontakt til håndværkere og andre personer, som så kan forestå opgaveløsningen.

Det nye service setup er skabt indenfor en økonomisk ramme som betyder, at vi har fået væsentlig forbedret råderum til at udvikle og investere i stedet. Helle kommer nærmere ind på dette under budgetgennemgangen.

Himmerland - Fra delårsressort til helårsressort

Med de mange investeringer har Himmerland udviklet sig fra at være et delårsressort til helårsressort. For mange år tilbage var Himmerland et sted man opholdt sig i golfsæsonen, og hovedparten af husene var lukket fra november til april.

Det er på alle måder fantastisk at vi nu har et sted der inviterer til helårsbrug, og vi ser allerede nu tydeligt, at hovedparten af husene er åben for helårsbrug. Det

betyder, at vi får endnu mere værdi/udbytte af vores huse. Rigtig mange af jer oplever vel også, at interessen fra familie og venner er stigende, og interessen for lån eller leje også er stigende

I dag er vi således nede på, at under 20% af husene som ønsker lukning/åbning om vinteren. En meget dyr, besværlig og administrativ tidskrævende proces for HIO.

Da lukning og åbning af et hus omkostningsmæssigt udgør over 30% af husets kontingent til HIO har vi besluttet, at denne ydelse ikke fortsættes i efteråret 2024. Vi skal derfor opfordre til, at dem, der har benyttet sig af lukke/åbne ordningen, enten selv direkte entrerer med de to udbydere vi har brugt i 2023 eller bruger sommeren til at få skabt en helårsløsning med ex varmepumpe kombineret med, at man selv sørger for lukning af vand. Til gengæld vil I senere opleve, at vi i år ikke hæver kontingentet.

Helårsbruget medfører også andre udfordringer for HIO. Snerydning er lige pludselig blevet et punkt, og der har været flere henvendelser til HIO om dette. Vi har indgået en aftale om, at der sker snerydning på en måde, så husene skal være tilgængelige i vinterhalvåret. Der er ikke tale om, at vi kommer til at kunne levere på "sorte veje" i hele vinterhalvåret. For det første vil det blive dyrt med intensiv saltning, men det vil også belaste området, idet det saltningen vil skade miljø, veje, lamper mv. Vi skal nok sørge for, at I kan komme til og fra husene, men vær beret på at tage skridfast fodtøj på – bemærk at langt den største risiko om vinteren er vores egne glatte træterrasser.

Og nu kommer der en henstilling: Hele det grønne område er UTROLIG sårbart i vinterhalvåret! Rabatter og græsarealer bliver uhyre let opkørt, så tænk jer om hvor I kører. Ligeledes vil jeg gerne endnu engang opfordre til at etablere holde- og vendepladser i græsarmeringssten ved jeres huse. Etablering af en vendeholdeplads med græsarmeringssten koster typisk kr. 500 pr. m² - en relativ billig investering for at klargøre arealerne ved jeres hus til helårsbrug.

Vi har i bestyrelsen svært ved at forstå, at man fortsætter med at køre arealerne op ved husene og så forventer, at fællesskabet skal betale for genopretning til foråret. Her har vi brug for, at alle tager ansvar og enten indretter holdepladser, som kan understøtte helårsbrug, eller indretter sin brug af husene, så der ikke sker skader på det grønne. Det kommer desværre til at koste HIO - og dermed os alle - et pænt beløb i 2024, en udgift som kunne begrænses blot ved omtanke.

Den korte konklusion er, at vi nu er blevet en del af et fantastisk helårsressort. Lad os alle bidrage til, at vi tilpasser os til dette, for det er en ekstra gave vi har fået.

Styrkelse af kvalitetsindtrykket i husområdet

Som det fremgår af det fremsendte regnskab for 2023 og budget for 2024, så har bestyrelsens arbejde med at etablere et nyt service setup medført, at vi har fået et udvidet økonomisk råderum. Vi har simpelthen kunne frigive flere penge til at investere i området uden at være nødsaget til at hæve kontingentet.

I bestyrelsen har vi besluttet, at det økonomiske råderum skal bruges til:

1. at styrke kvalitetsindtrykket i området
2. at styrke fællesskabet i HIO

I forhold til kvalitetsindtrykket arbejder vi med at forfine udtrykket af det grønne.

Arbejdet indbefatter, at vi søger at skabe løsninger på den stigende mængde af overfladevand, som kan afhjælpes ved at integrere afvanding i det grønne udtryk. Det kan f.eks. være i form af dræning af overfladevand til små overfladebassins.

Vi arbejder også på at skabe større helhed i vores grønne beplantning, dels ved at skabe et mere sammenhængende udtryk i beplantningen, men også ved at indtænke hvordan vi sikre fornuftige vedligeholdelsesomkostninger.

Endelig kigger vi ind i områdets skiltning. Vi ønsker at udskifte de blå skilte, som efterhånden er noget slidte, med samme skilteprofil som centret. Det vil, ud over at løfte udtrykket, også være med til at sikre en sammenhæng i vores udtryk.

I tillæg ved vi, at der fra Centrets side arbejdes med nye løberuter og at Georg arbejder med en sti, der skal skabe mulighed for at vandre rundt om Sjørup Sø.

Vi er i bestyrelsen generelt åbne overfor input til, hvorledes vi kan styrke udtrykket i området.

Strategiarbejdet i bestyrelsen

Den 19-20. januar afholdt bestyrelsen i HIO et strategidøgn forud for nytårskuren med henblik på at arbejde med det, vi i bestyrelsen har døbt HIO 2.0. Formålet var at blive skarpere på vores målsætninger og prioriteringer.

De områder, vi berørte, var

- Det grønne (udtryk/vedligehold)
- Kontingent – Værdi for pengene
- Fællesskab – Aktiviteter
- Faciliteter
- Kommunikation
- Organisering

Vi lykkes med at fastlægge en god arbejdsramme for 2024, og vi kommer til at række ud, for vi ønsker at involvere flest mulige i arbejdet. Byd også gerne ind hvis I er klar til at bidrage.

Vi skal skabe endnu mere værdi og fællesskabsfølelse i HIO!

Fremtidssikring af Himmerland

Husene i Himmerland er designet tilbage i 70'erne, og det stemmer vel også fint overens med det udtryk, de fremstår med. Der er sket meget med boligstandarder og design i de ca. 50 år, der er gået. Det gælder både indretning, installationer, isolering mv. Der er blandt os husejere udvist stor opfindsomhed i at opdatere husene indenfor den glædende lokalplan. Flere fag, flere vinduer, støbte gulve med gulvvarme, sågar vinkældre kan føjes på listen over forbedringer. Det ændrer dog ikke ved, at vi er underlagt en meget stram lokalplan, som ikke levner meget spillerum for opdatering. F.eks. må man ikke lægge lidt ekstra isolering på ved udskiftning af tag, da det påvirker husets ydre mål.

Udviklingen i boligstandarder og boligindretning kombineret med, at vi nu ønsker at benytte husene hele året, skaber et behov for, at vi kan arbejde med vores huse i en lidt videre ramme. Hvis vi ikke gør noget, risikerer vi, at vores huse på sigt ikke matcher kravene til miljø, indretning og funktionalitet af et moderne fritidshus og gør de ikke det, så risikerer vi, at vores huse ikke bevarer deres attraktivitet og dermed værdi.

Efter dialog med Jacob Brunsborg har vi i HIO indvilget i at opstarte et arbejde med at se på, om - og i givet fald hvordan - vi kan udfordre lokalplanen.

Vi vil prøve at involvere nogle arkitekter i nogle designforslag, som kan danne rammerne om en revision af lokalplanen.

Modellen vil være, at der igangsættes noget forberedende arbejde, og når der foreligger et resultat af dette arbejde, så vil der komme en inddragelsesproces i forhold til jer husejere. Når der er skabt tilstrækkelig opbakning, så vil vi søge at udfordre lokalplanen med et nyt forslag.

Der er tale om, at vi igangsætter en proces. Det vil være en proces, som kommer til at tage noget tid, og hvor vi skal sikre, at vi har jeres opbakning.

Vi er bekendt med at det er et område, hvor der kan være mange meninger, holdninger og følelser, og hvor der kan opstå en del meningsforskelle, når det kommer til konkret implementering. Omvendt så er det også vores klare opfattelse, at vi er nødsaget til at følge med udviklingen, så vi håber på jeres opbakning og tillid til, at vi vil afdække området i en konstruktiv proces. Hvis der er husejere, som kunne have interesse i at blive inddraget i arbejdet, så ræk ud, for vi får brug for at nedsætte en arbejdsgruppe, som investerer noget tid i emnet.

Ud over de 5 konkrete emner, så har vi i bestyrelsen også arbejdet med emner som:

- At søge at fremme ønsket om et fordelsprogram for husejere
- Mulig justering af lokalplan med henblik på at kunne udstykke grundstykke ved søen
- Udvikle og implementere sponsorkoncept
- Etablere legeplads i Slangen med tilhørende randbeplantning
- Implementering af GDPR-regler samt tilpasning af hjemmeside og facebook

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

- Maria – hun har været en afgørende hjælp i vores omstilling
- Vores nye leverandører og samarbejdspartnere – ingen nævnt og ingen glemt. Vi oplever stor vilje til at levere på vores nye samarbejdsaftaler
- Torben "Blitz" Haglund og Preben Havemose for deres utrættelige støtte
- 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, i det grønne 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 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

Afslutningsvis vil vi igen gerne slå et kæmpe slag for **JA-hatten**. Når forandringernes vinde blæser, så skal vi ikke bygge læ-mure, det gælder i stedet om at få rejst nogle vindmøller. Vi har fået nogle verdensklasse faciliteter i Himmerland som betyder, at vores huse nu er attraktive at anvende hele året, for der er masser af liv og muligheder i Himmerland også om vinteren.

Forandringernes vinde har blæst kraftig og der er væltet nogle "plejer - træer", der er blæst nogle "det har vi da altid haft ret til - tagplader" af husene og enkelte "hvorfor er det ændret - læhegn" er blæst væk. Sådant er det og vi synes, at der på fin vis blev sat ord på tankerne bag ændringerne af Jacob i forbindelse med nytårskuren.

Derfor på med **JA-hatten** og kom i gang med at omfavne de mange nye muligheder, og brug kræfterne på at omfavne fællesskabet i HIO. Netop fællesskabet om vores huse og stedet her er det, der skal udbygges og fremmes i 2024, og her har vi et fælles ansvar.

Himmerland – Fælleskab med Format!

Tak for ordet

