Grundejerforeningen Kysing Næs af 13.9.1973

6. august 2026

Referat af Generalforsamling 2. august 2026

70 personer var tilmeldt spisning. 42 husstande var stemmeberettigede.

Signaturforklaring: T: Thorasvej, PB: Peter Båstrupvej, PN: Pauli Nielsensvej, CC: Chr. Christensensvej.

Inden spisning bød formand Ole Nielsen velkommen, og meddelte, at der var en genstand plus postevand pr. person. Øvrige drikkevarer var for egen regning. Efter spisning startede generalforsamlingen.

Dagsorden:

1. **Valg af dirigent**
   Bestyrelsen foreslog Gorm Nørmark, som blev enstemmigt valgt. Gorm konstaterede, at Generalforsamlingen var rettidigt indkaldt.

2. **Bestyrelsens beretning ved formanden Ole Nielsen**

Bestyrelsens beretning
Efter sidste generalforsamling skete der, på første, ordinære bestyrelsesmøde en konstituering og fordeling af arbejdsopgaverne. Resultatet blev:

Dorte Skaarenborg, kasserer
Joan Hingeberg, sekretær
Claus Høgdal, de grønne områder
Zita Aabrandt, vor repræsentant i vejudvalget (formand)
Ole Nielsen, formand og bestyrelsens repræsentant i Bådelauget

Umiddelbart efter nytår, var Dorte nødsaget til at trække sig ud af bestyrelsen af personlige årsager og derfor trådte vor suppleant Lars Johnsen ind i bestyrelsen og har siden været foreningens kasserer. En stor velkommen i bestyrelsen til Lars

I beretningen vil jeg primært tale om 5 ting:

1. Odder Kommunes forslag til ny Kommuneplan 2025-2037
2. Grundskyld på fællesarealerne
3. Bådelauget
4. Postkasser

1 Ny Kommuneplan 2025-2037 for Odder Kommune

Jeg vil starte med at gentage hvad jeg sagde sidste år:

"Odder kommune har fremlagt et forslag til ny kommuneplan. I den er der desværre blevet fundet plads til Norsminde.
Mere konkret foreslås det at byudvikle i Norsminde og helt konkret foreslås det at landbrugsarealet afgrænset at Peter Baatrupsvej, Gl. Krovej og Næsvej fremover skal være byzone. Dette åbner op for at der kan bygges helårsboliger på arealet, måske op til 60 parcelhuse, eller måske endnu værre, tæt, lav bebyggelse.
Bestyrelsen synes ikke at det er en fantastisk ide' og vi har besluttet at slutte op om den modstand der er opstået mod forslaget.
Der har ligeledes i fredags været afholdt et møde med de andre grundejerforeninger på Næsset og vi har beslutte at indgive et fælles høringssvar til kommunen.
Derudover vil vi selv indgive et høringssvar på vegne af vor egen grundejerforeningen ligesom vi vil opfordre alle som er enige til individuelt at indgive et høringssvar.
Derudover arbejder vi med at få Odderkystens Fællesudvalg til at indgive er høringssvar samt at aktivere pressen.
Kort sagt – vi skal lave mest mulig larm."

Det lykkedes virkeligt at få lavet larm, så meget larm at uformelle kilder i Odder Byråd oplyste at der var indkommet flere høringssvar fra Norsminde end der var modtaget i forbindelse med det meget omtalte biogasanlæg ved Torrild.

På denne baggrund skulle den nye kommuneplan vedtages af det aftrædende byråd i november og dagen før byrådsmødet fremkom der et ændringsforslag om at casen i Norsminde skulle trækkes ud af kommuneplanen. Dette blev dog inden afstemningen ændret til at casen stadig skulle være med i kommuneplanen, men ændres til et perspektivområde.
Jeg tolker at sagen er "skudt til hjørnespark" uden at være helt glemt, jeg håber at har ro de næste 4 år.

Altså, mod forventning, vi har vundet en halv sejr, men vi må ikke glemme beredskabet hvis/når sagen genoptages.

Men – en stor tak til alle bidragydere i vor fælles protest.

2 Grundskyld på fællesarealer

Også et punkt som fyldte meget sidste år.

Her er der stadig ikke sket noget overhovedet.

Igen i år har vi kontaktet Vurderingsstyrelsen for at spørge til status, som er den samme som sidste år – vi afventer stadig.

Det vi ved er:

- Vi kommer til at betale grundskyld af vore fællesarealer
- Den bliver indfaset over 21 år
- Måske vil den andrage 10% af satsen for en grund i området hvis vi er i byzone
- Hvis vi er i landzone anvendes markedspris
- Vejene bliver holdt udenfor
- Grundskylden skal betales med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2025

Vi afventer altså stadig at modtage deklaration, som vi skal vurdere og kommentere på indenfor 4 uger hvorefter der følger en opkrævning, på et indtil videre ukendt beløb.

Det faktum at grundskylden skal betales tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2025 har fået bestyrelsen til at foreslå at kontingentet skal stige til 1.000 DKK til næste år, med henblik på at vi får opbygget en lille reserve.

Mere herom under pkt. 4 Bestyrelsens forslag.

3 Bådelauget

Sidste år var der en grundig gennemgang af Bådelauget og dets historie af hensyn til vore nye medlemmer.

Der blev også orienteret om bådebroernes tilstand og status på renovering af anlægget.

I løbet af vinteren måtte bestyrelsen i Bådelauget indse at nedbrydningen af de nedrammede pæle var accelereret kraftigt og konklusionen var at noget drastisk måtte ske hurtigt hvis man ville undgå at lukke anlægget delvist ned.

Det drastiske var en totaludskiftning af alle nedrammede pæle under "Langebro" med tilhørende nu topbeklædning, ny el- og vandinstallation.
Et kæmpeprojekt som ikke kunne løses med frivillig arbejdskraft alene.

Der blev udarbejdet budgetter og business case som viste en projektsum på ca. en halv million kroner.

Princippet i Bådelauget har hidtil været ikke at bruge penge før vi har dem på kontoen. Dette princip var vi nødt til at bryde med.

Bådelauget havde en opsparet egenkapital på 238.779 DKK ultimo 2025 og selv med indregning af det budgetterede overskud i 2026, besparelser på alle mulige konti, stigninger i udlejesatser, osv var der ikke penge nok.

Derfor forespurgte Bådelaugets bestyrelse grundejerforeningens bestyrelse om et muligt lån på 110.000 DKK.

Dette lån blev, efter grundig vurdering og gennemgang af projektet, bevilliget og udbetalt d. 17. april i år. Der budgetteres med en tilbagebetaling i 2 rater i 2027 og 2028.

Jeg kan oplyse at projektet, trods vejrmæssige udfordringer, er færdigt og budgettet blev overholdt.

Jeg vil sige stor tak til alle der har hjulpet med arbejdet i forløbet – det har trukket tænder ud.

Vi må forvente at den lille bådebro skal have samme omgang inden længe.

4 Postkasser

Ved årsskiftet fik vi en ny postlov, og med den forsvandt PostNords befordringspligt. Uddelingen af post er overgået til DAO.
Iflg. den nye postlov er det ikke længere et krav at sommerhusområder har fælles postkasseanlæg og derfor besluttede bestyrelsen at fjerne postkasseanlæggene på den grønne kile ved Næsvej. Dette skete i maj, hvorefter der så er op til den enkelte huslejer at sætte en postkasse op ved sit eget hus, hvis man ønsker at modtage post.
Altså får man fremover posten bragt til døren, hvis man ønsker det.

5 Økonomi & medlemmer

Kontingentbetaling

Alle betalinger er modtaget – tak for det, men igen i år kræver det en stor indsats af kassereren.

Som noget nyt har vi fået oprettet en 2 håndsgodkendelse af transaktioner fra vor konto. Det betyder at Lars (kassereren) opretter en betaling i netbanken, men den betales ikke før den er godkendt af formanden, ligeledes i netbanken. Det fungerer smidigt og godt og er en god sikkerhed mod kreative svindlere.

6 Hjemmesiden
Findes selvfølgelig stadig.

7 Krydsfelt Norsminde
Følg gerne aktiviteterne på Krydsfeltets hjemmeside.
Grundejerforeningen er jo foreningsmedlem.

8 Grønne områder
Udover den sædvanlige pasning og trimning er der ikke sket noget usædvanligt.

9 Vejudvalget
Vejret har igen været en udfordring for vore veje og badebroer.

For første gang i mange år havde vi en god gammeldags vinter med meget sne og hård frost. I forbindelse med snefaldet viste en forventning om snerydning sig fra enkelte husejere med stor forundring over at der ikke var ryddet sne.

Vejudvalget iværksatte, i den konkrete situation, en rydning af de største veje.

Jeg vil lige gøre bestyrelsens opfattelse helt klar:

- Vi bor i et sommerhusområde og ikke et parcelhuskvarter.
- De fastboende må forventes ikke at skulle på arbejde
- Der findes ingen fast aftale med nogen om snerydning
- Som udgangspunkt bliver der ikke ryddet sne

Vinteren bød også på 2 måneders kraftig østenvind. Det betød at sandlaget på Sydstranden blev reduceret med op til 1 m, hvorfor begge badebroers inderste ben, mistede forbindelsen til underlaget og hang frit i luften. Disse ben er blevet forlænget inden badesæsonen og broerne kan igen anvendes.

Derudover er Vejudvalget gået i gang med at kortlægge alle skilte i området, med henblik på en reparation eller udskiftning over tid når pengene er til det.

10 Sankt Hans arrangementet
I år var det simpelthen kongevejr på Sankt Hans aften
Desværre var vi ramt af force majeure da der var sygdom og derfor ingen båltale ligesom vi selv måtte forsøge at synge højt og godt.

Jeg tror at jeg vil sige at det gik rigtig godt efter forventningerne.
Bålet var tørt og brændte flot, alt blev brændt – med undtagelse af en trærod som jo ikke kan brænde på et bål.
Men trods alt var det et fint arrangement og der skal lyde en stor tak til alle fremmødte.

11 AURA Fælles El
Vi har ikke fået nogen afregning fra Aura/Dinel i år med den begrundelse at beløbet er under 1.000 DKK hvorfor der kun udbetales hvert andet år.
Jeg plejer jo at oplyse hvor meget vi har fået, men det er altså ikke muligt denne gang.
Det er det der med at foreningen får 2 øre pr. kWh uden meromkostning for forbrugeren, men man skal tilmelde sig aftalen.
En simpel opringning til Aura kan løse opgaven.

12 Ordensreglementet
Vi har opdateret ordensreglementet og det er udsendt til alle medlemmer sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Nogle af hovedpunkterne er:

- Hund i snor – og man samler naturligvis op efter hunden, og tager posen med hjem, i stedet for at smide den i området.

- Kør maks. 30 km/t og gerne under 20 km/t

- Husk spærretiden for støjende aktiviteter.
  I sommermånederne må der kun "støjes" ml. 9 og 12 og ml 15 og 19.

Afslutning
Til sidst mangler jeg kun at takke mine bestyrelseskollegaer for et godt samarbejde i det år, der nu er gået. En særlig tak til Lars som, med kort varsel, har taget kassererposten til sig og løst den professionelt og godt.

Spørgsmål/bemærkninger fra medlemmerne:
PB 6: På de to ubebyggede grunde bliver græsset ikke slået. Hvorfor?
Svar Ole: Det er ejerens pligt, og vi kan intet gøre.

Bestyrelsens beretning blev godkendt enstemmigt.

3. Foreningens regnskab

Regnskab for Grundejerforeningen og Bådelauget er udsendt sammen med indkaldelse.
Disse og regnskabet for vejudvalget blev gennemgået i nøgletal af Ole. Vejudvalget har et overskud på ca. kr. 30.000.
PN121: Hvad koster det for op og nedtagning af broer.
Svar: Vi har en serviceaftale til kr. 20.000 pr. år.

De 3 regnskaber blev godkendt af forsamlingen.

4. Forslag fra bestyrelsen

a) Fastsættelse af kontingent (foreslås uændret, 400 DKK/år),
b) Bidrag til vejudvalg (foreslås uændret, 350 DKK/år)
c) Vurderingsstyrelsen vil pålægge foreningen ejendomsskat af grønne friarealer i løbet af 2026. Detaljer/størrelse er p.t. ukendt, men deklaration vil blive udsendt i år. Til betaling

af denne ejendomsskat forslår bestyrelsen en kontingentforhøjelse på kr. 250,00 gældende fra 2027. Beløbet vil blive reserveret til betaling af ejendomsskatten.

Pkt. a, b og c blev vedtaget enstemmigt.

PN81: Hvordan har I fastsat kontingentforhøjelsen på kr. 250.
Svar Ole: Det er et skud, da vi ikke kender deklarationen.

Ib Carlsen, PB Vej: Kan kontingentet hæves, så der kan etableres en metaltrappe ned til Bådelauget.
Svar Ole: Forslag kan fremlægges til afstemning på næste års generalforsamling.

Det samlede kontingent vil herefter andrage kr. 1000,00 gældende fra 2027.

d) I forbindelse med sammenlægning af GF 1973 og GF 1974 har bestyrelsen udarbejdet nye vedtægter, som er vedhæftet. Tilføjelser/ændringer fremgår med blåt.

T82:Indkaldelse til GF er med for kort varsel. Bør være mindst 1 måned.
CC35: Forslag fra medlemmerne bør udsendes til alle inden afholdelse af GF.

PN3: Der kan ikke stemmes om ændringer i de fremlagte vedtægter.

CC35: Er uenig.

Dirigenten oplæste afstemningsregler i vedtægterne.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer blev sat til afstemning, og blev godkendt med 38 stemmer for og 4 imod – 0 hverken for eller imod.

Vedtægterne kunne derfor ikke vedtages endeligt, da det kræver 2/3 flertal af medlemsantallet. Vi er 167 medlemmer og 42 var tilstede på GF.
Der afholdes derfor ekstraordinær generalforsamling 28. august 2026 kl. 16.00

e) Opsætning af hjertestarter centralt på Næsset i samarbejde med øvrige grundejerforeninger. Estimeret budget ca. kr. 50.000 til fordeling mellem medlemmerne af Næssets grundejerforeninger.

CC36: Hvor findes der hjertestartere.
Svar: Ved Klubhuset på Norsminde havn, Kajakklubben og Norsminde Kro.

CC4: Hvor bliver den opstillet?
Svar: Vides endnu ikke, da vi først skal igangsætte processen med de øvrige foreninger.

Zita: Der vil være en årlig vedligeholdelsesomkostning, så det giver god mening at administrationen m.m. lægges ind under vejudvalget.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

5. Forslag fra medlemmerne

CC36: Har stillet forslag om, at broer ikke nedtages om vinteren. Brian fremlagde sit

forslag.
Svar Ole: Det er omkostningstungt hvis broer ikke nedtages. Forankring, forsikring etc. Broerne tilhører alle grundforeningerne på Næsset i fællesskab og kan derfor ikke komme til afstemning ved os alene.

Der nedsættes et udvalg som i samarbejde med vejudvalget undersøger forholdene og fremkommer med forslag. Brian deltager gerne i udvalgsarbejdet.

T88: Broer nedtages for tidligt og opstilles for sent på året. Bør ændres.

6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

På valg er:	Ole Nielsen	villig til genvalg
	Lars Johnsen	villig til genvalg
	Zita Aabrandt	villig til genvalg

Alle blev genvalgt

7. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen

Suppleant 1: Brian Landstrøm CC 36
Suppleant 2: Marianne Landrock T88

8. Valg af revisor – Preben Hingeberg – villig til genvalg

Preben blev genvalgt

9. Eventuelt

Bestyrelsen har vendt muligheden for at ændre på konceptet med afholdelse af generalsamlingen med spisning på Norsminde Kro, da dette er meget omkostningstungt. Evt. afholdelse i Saksild Kulturhus eller andre steder. Flere meldte sig frivilligt til at deltage i undersøgelse af mulighederne: CC15, CC31x2, CC37x2, CC28x2

PN35: Hvad vil prisen være på Kroen uden spisning?
Svar: Vides ikke
PN18: Der vil ikke være det samme fremmøde, hvis der ikke er spisning.

CC37: Hvorfor bliver det nederste stykke af stien ude på spidsen af næsset ikke slået?
Svar: Vi kigger på det.

CC4: Synes at bestyrelsen skal have ros for det store arbejde. Klapsalver.

Ole takkede for fremmødet og dirigenten afsluttede med tak for god ro og orden.

Referent Joan Hingeberg/ 6. august 2026

Dirigent Gorm Nørmark: 08/08 2026