

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling  
i Karsemose Ejerlaug**

**søndag, den 25. juni 2017, kl. 10.00**

**i**

**Ramløse Forsamlingshus, Frederiksværkvej 75, Ramløse**

**København, den 26. maj 2017**

Generalforsamlingen har følgende dagsorden:

**1. Valg af dirigent**

**2. Beretning fra formanden**

Den skriftlige beretning er vedlagt som bilag 1.

**3. Aflæggelse af årsregnskab**

Regnskab er vedlagt som bilag

**4. Behandling af forslag fra bestyrelse og medlemmer**

Der er ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

Bestyrelsen foreslår en ændring af ejerlaugets vedtægter for at tillade overgangen til IT-baserede løsninger samt enkelte redaktionelle ændringer. Forslagene fremgår af vedlagte bilag 3.

**5. Budget, herunder fastsættelse af årets kontingent**

Budgettet for 2017-18 fremgår af regnskabsbilagets venstre søjle. Bestyrelsen foreslår uændret kontingent for næste år (kr. 2.400). Bestyrelsen foreslår, at i alt 190.000 kr. overføres til Vej- og Grøftefonden. Heraf 140.100 kr. af overskuddet fra 16-17.

**6. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Efter vedtægternes § 20 afgår de to medlemmer, der længst ikke har været på valg. Det er i år Niels Gansted og Svend Friis, der begge modtager genvalg.

Bestyrelsen foreslår tillige nyvalg af John Andersen, Sune Ebbesensvej 14. Hermed kommer bestyrelsen til at bestå af fem medlemmer, i overensstemmelse med vedtægternes § 20 om antallet af bestyrelsesmedlemmer.

**7. Valg af revisor**

Tage Krogh afgår ordinært som revisor. Han modtager genvalg.

**8. Eventuelt**

## Bilag 1 til indkaldelse til GF 2017

### Karsemose Ejerlaug, beretning for 2016/2017

#### Veje og grøfter

Grundet godt vejr, besparelse på fejning af vejene og udskydelse af etablering af vejbump har vi brugt færre penge end budgetteret. Bestyrelsen foreslår, at 140.100 kr. af årets overskud overføres til Vej- og Grøftefonden.

Derudover har bestyrelsen arbejdet med forskellige løsninger på genopretning af Skovlinien. Mere herom på generalforsamlingen

#### Regnskab 2016/17

Regnskabet er fremsendt sammen med indbydelsen til generalforsamlingen og vil blive gennemgået der. Bestyrelsen anser regnskabet som værende tilfredsstillende.

#### Budget 2017/2018

Kontingentforhøjelsen, som blev vedtaget på generalforsamlingen i juni 2014, giver nu fuld effekt i indtægterne i 2016/17.

Bestyrelsen forventer udgifter på et højere niveau end det forgangne år. Vi må tage højde for, at storme vil optræde hyppigere. Bestyrelsen foreslår alligevel uændret kontingent på kr. 2.400 for det kommende år og vil ved næste generalforsamling fremsætte forslag om, at kontingentet eventuelt justeres i forhold til øgede udgifter.

#### Servitutter

Vore regler om servitutter har ikke givet anledning til problemer i perioden 2015/2016

Bestyrelsen indskærper, at det ikke er tilladt at anbringe kvasbunker, idet disse udgør en stor brandfare. Kvas må slet ikke anbringes som skel- eller hegnsmarkering. Vores områdes særpræg og højere prisniveau afhænger af, at vi alle værner om vore regler.

Derudover gør bestyrelsen opmærksom på at alle til-og udbygninger skal godkendes af bestyrelsen, inden disse udføres.

#### Hjemmeside

Slut med snak – nu er den her:

[www.karsemoseejerlaug.dk](http://www.karsemoseejerlaug.dk)

Som det ses, har vi valgt at genudsende referatet fra seneste generalforsamling med posten. Det har nemlig vist sig at ikke alle havde modtaget det tidligere udsendte brev.

Vi modtog sågar et enkelt brev retur i maj måned. Dette understreger blot behovet for, at vi udsender vores post per e-mail fremover.

Vi vil som tidligere meddelt foreslå, at foreningen overgår til elektronisk postudsendelse. Det kræver en vedtægtsændring, som bestyrelsen fremlægger på den kommende generalforsamling.

# Karsemose Ejerlaug

Resultatopgørelse for perioden 01.04.2016 – 31.03.2017

Budget for perioden 01.04.2016 – 31.03.2017

2017/18 Budget		2016 / 2017			2015/16 Resultat
		Resultat	Budget	Afvigelse	
	<b>Indtægter:</b>				
345.600	Kontingenter i regnskabsåret	345.000	343.200	1.800	343.200
0	Andre indtægter	800	0	800	300
7.550	Refusion fra "Asserbo Plantage"	8.335	8.300	35	10.221
<b>353.150</b>	<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>354.135</b>	<b>351.500</b>	<b>2.635</b>	<b>353.721</b>
	<b>Udgifter:</b>				
-59.000	Veje	-8.344	-125.000	116.656	-97.392
-165.000	Grøfter	-127.136	-146.200	19.064	-140.325
0	Andet	0	0	0	0
<b>-224.000</b>	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>-135.480</b>	<b>-271.200</b>	<b>135.720</b>	<b>-237.717</b>
-79.250	Administrationsudgifter	-39.562	-43.650	4.088	-32.110
<b>-303.250</b>	<b>Ordinære udgifter i alt</b>	<b>-175.042</b>	<b>-314.850</b>	<b>139.808</b>	<b>-269.827</b>
<b>49.900</b>	<b>Ordinært resultat</b>	<b>179.093</b>	<b>36.650</b>	<b>142.443</b>	<b>83.894</b>
0	Renteindtægter	0	0	0	0
0	Obligationsrenter	0	0	0	0
<b>0</b>	<b>Finansielle poster netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>49.900</b>	<b>Ordinært resultat efter finansposter</b>	<b>179.093</b>	<b>36.650</b>	<b>142.443</b>	<b>83.894</b>
	Ekstraordinære omkostninger				
<b>49.900</b>	<b>Resultat før hensættelser</b>	<b>179.093</b>	<b>36.650</b>	<b>142.443</b>	<b>83.894</b>
	<b>Ovf.t. Vej-&amp; Grøftekonto</b>				
<b>190.000</b>	Regnskabsårets hensættelse	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	0	85.000
0	Renteindtægter	0	0	0	0
<b>190.000</b>	<b>Ovf.t. Vej- og Grøftekonto</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	0	<b>85.000</b>
<b>-140.100</b>	<b>Ovf.t. Kapitalkonto: Disp. egenkapital</b>	<b>144.093</b>	<b>1.650</b>	<b>142.443</b>	<b>-1.106</b>
<b>49.900</b>	<b>I alt overførsler</b>	<b>179.093</b>	<b>36.650</b>	<b>142.443</b>	<b>83.894</b>

# Karsemose Ejerlaug

Status 31.03.2017

31.03.18 Budget		31.03.17			31.03.16 Status
		Status	Budget	Afvigelse	
	<b>Aktiver:</b>				
	<b>Karsemose Ejerlaug, løbende</b>				
	Kassebeholdning				
154.889	Bankkonto	294.989			233.734
0	Girokonto	0			1.562
154.889	Likvide midler, i alt	294.989			235.296
0	Kontingentrestance/Debitorer	0	0	0	0
	<b>Hensat på Vej-&amp;Grøftekonto</b>				
403.094	Bankkonto	213.094			93.094
	Værdipapirer, kursværdi:				
403.094	Vej- & Grøftekonto	213.094			93.094
<b>557.983</b>	<b>Aktiver, i alt</b>	<b>508.083</b>	<b>365.040</b>	<b>143.043</b>	<b>328.390</b>
	<b>Passiver:</b>				
	<b>Kapitalkonto, Karsemose Ejerlaug</b>				
209.608	Kapital, primo	65.515			66.621
-140.100	Årets resultat	144.093	1.650		-1.106
69.508	Kapital, ultimo	209.608	67.165	142.443	65.515
	<b>Kapitalkonto, Vej- &amp; Grøftekonto</b>				
213.094	V & GK: Indestående primo	93.094	178.094		93.094
	Overført vedr. 2015-16	85.000			
190.000	Overført vedr. regnskabsåret	35.000	35.000		85.000
403.094	V & GK: Indestående ultimo	213.094	213.094	0	178.094
	Kreditorer	0			0
85.381	Forudindkasserede indtægter	85.381	84.781	600	84.781
<b>557.983</b>	<b>Passiver, i alt</b>	<b>508.083</b>	<b>365.040</b>	<b>143.043</b>	<b>328.390</b>

Frederiksværk den 4/5-17



Niels Gansted  
Kasserer



Tage Krogh  
Revisor, valgt af generalforsamlingen

# Bilag 3 til indkaldelsen til GF 2017

## VEDTÆGTER

for Grundejerforeningen

### KARSEMOSE EJERLAUG

§ 1. Ejerlaugets hjemsted er Halsnæs Frederiksværk-Kommune.

#### Medlemmer.

§ 2. Ejerlauget omfatter alle ejere af selvstændigt matrikulerede grunde i området mellem:

Tisvilde Hegn  
Asserbo Plantage  
Skovlinien  
Bisp Absalonsvej

Andre ejere, hvis forhold falder indenfor laugets formål og opgaver for området, kan optages i lauget.

§ 3. Rettigheder efter medlemskabet tilkommer også ejeres ægtefælle/- registreret partner.

#### Formål.

§ 4. Ejerlaugets vision er at udvikle områdets værdi, der bygger på skovpræget og naboskabet med skoven, roen og den fredelige sameksistens.

Ejerlaugets mission er at tilvejebringe fælles vedligeholdelse af veje og grøfter og præge områdets udvikling gennem retningslinjer og rådgivning om byggeri og naturpleje.

Ejerlaugets mission kan udbygges med, at ejerlauget varetager medlemmernes fælles interesser i forbindelse med deres grunde i området ved følgende opgaver og anliggender:

- vedligeholdelse af fælles veje, grøfter og øvrige anlæg i det omfang, den påhviler lauget eller dets medlemmer, og varetagelsen i enhver henseende af medlemmernes interesser i forbindelse med fælles anlæg,
- områdets anvendelse og naturbevarelse,
- påtaleret i forbindelse med de forpligtelser, der hviler på grundene (iht. lovgivning, lokalplaner, servitutter m.v.), i det omfang rettighederne indehaves af lauget,
- andre spørgsmål, der vedrører flere eller alle medlemmer.

§ 5. Laugets opgaver og anliggender kan varetages i samarbejde med andre grundejerforeninger eller overdrages til sammenslutninger af grundejerforeninger.

#### Medlemmernes rettigheder og forpligtelser.

§ 6. Ejerlauget varetager medlemmernes interesser, jf. § 4, på deres vegne i overensstemmelse med retningslinjer givet af generalforsamlingen.

§ 7. Aktivitet og færdsel i området skal respektere, at det er et fredeligt fritids- og naturområde.

Områdets oprindelige bevoksning med Karsemosens karakteristiske plante- og dyrearter skal søges bevaret ved skånsom afvanding og naturpleje.

Bygningers og tekniske anlægs placering og udseende skal tilpasses områdets naturlige omgivelser.

§ 8. Medlemmerne betaler kontingent til laugget. Kontingentets størrelse fastsættes af generalforsamlingen for det kommende kalenderår, så der herved tilvejebringes tilstrækkelig kapital til at dække de løbende udgifter og sikre en opsparing i en af ejerlauget etableret Vej- og Grøtiefond, som skal anvendes til betaling af større anlægs- og vedligeholdelsesarbejder i forbindelse med grøfter, dræn og veje indenfor lauggets område.

Ved fastsættelsen af kontingentet på den årlige generalforsamling skal det vedtages hvor stor en del af de budgetlagte indtægter, der skal overføres til Vej- og Grøtiefonden. Midlerne i Vej- og Grøtiefonden kan alene anvendes efter godkendelse fra generalforsamlingen.

Ved særlig anvendelse af grunde kan generalforsamlingen fastsætte særskilt kontingent til laugget. Kontingentet er forfaldent til betaling efter fastsættelsen. Ved for sen betaling opkræves gebyr.

§ -9. Ejerskifte skal anmeldes til lauggets kasserer.

Den tidligere ejer hæfter over for laugget, indtil ejerskifte er meddelt.

Ved ejerskabets ophør kan ikke gøres krav på lauggets formue.

§ 10. Lauggets kasserer skal oplyses om en postadresse i Danmark, hvortil opkrævninger og meddelelser til medlemmet kan sendes med frigørende virkning for laugget.

Generalforsamlingen kan bestemme, at der ud over de i stk. 1 nævnte oplysninger også opgives en e-mailadresse. Generalforsamlingen kan tillige bestemme, at den opgivne e-mailadresse kan benyttes med frigørende virkning for laugget.

§ 11. Bestyrelsen kan søge opfyldelse af forpligtelser efter medlemskabet gennemført ad retslig vej efter forudgående skriftlig meddelelse.

Bestyrelsen kan opkræve lauggets omkostninger ved overtrædelse af forpligtelser efter medlemskabet, herunder overtrædelse af servitutter med laugget som påtaleberettiget, hos det pågældende medlem.

§ 12. Lauggets økonomiske forpligtelser kan pålægges pro rata på de enkelte grunde.

### **Generalforsamling.**

§ 13. Generalforsamlingen er ejerlaugets højeste myndighed.

§ 14. Ordinær generalforsamling afholdes én gang årligt mellem 1. juni og 31. august med en dagsorden som skal indeholde følgende punkter:

- Valg af dirigent
- Beretning fra formanden
- Aflæggelse af årsregnskab
- Behandling af forslag fra bestyrelse og medlemmer
- Budget, herunder fastsættelse af årets kontingent
- Valg af bestyrelsesmedlemmer
- Valg af revisor

Eventuelt

§ 15. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, hvis bestyrelsen finder det nødvendigt, eller senest 2 måneder efter at mindst 25 medlemmer til formanden har indgivet en skriftlig, motiveret begæring med angivelse af dagsorden.

§ 16. Generalforsamlingen indkaldes med 3 ugers varsel ved almindeligt brev, jf. ~~dog~~ § 10.

Forslag fra medlemmer til behandling på den ordinære generalforsamling skal være meddelt formanden senest 1. maj.

Dagsorden, årsregnskab og forslag til beslutning skal udsendes sammen med indkaldelsen.

§ 17. Generalforsamlingen ledes af en af forsamlingen valgt dirigent.

Forsamlingens beslutninger og forhandlingerne i hovedtræk tages til referat, der underskrives af dirigenten og formanden.

§ 18. Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uden hensyn til antallet af fremmødte.

Hver grund har én stemme. Der kan stemmes ved fuldmagt til et andet medlem af laugets.

Forslag, bortset fra lovændringer, besluttet med almindeligt stemmeflertal.

Står stemmerne lige ved valg, træffes valget ved lodtrækning.

Ved valg til bestyrelsen, hvor flere personer end antallet af ledige pladser er foreslået, stemmer hver grund på et antal personer, der svarer til de ledige pladser.

### **Bestyrelsen.**

§ 19. Bestyrelsen har ledelsen af ejerlaugets virksomhed.

Ejerlauget tegnes af den samlede bestyrelse. Bestyrelsen kan bemyndige enkelte bestyrelsesmedlemmer til at indgå aftaler og afholde udgifter indenfor sagsområder, som i henhold til bestyrelsens konstituering er pålagt de enkelte bestyrelsesmedlemmer at varetage.

Bestyrelsen kan afholde de fornødne udgifter til opfyldelse af laugets formål, herunder antage lønnet bistand.

§ 20. Bestyrelsen består af mindst 4 og højst 8 personer, der vælges af generalforsamlingen blandt medlemmerne.

Bestyrelsesarbejdet er ulønnet.

~~Hvis Såfremt~~ et bestyrelsesmedlem afgår mellem de ordinære generalforsamlinger, kan bestyrelsen besætte den ledige plads indtil næste ordinære generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling afgår ordinært de to medlemmer, der længst ikke har været valgt. Genvalg kan finde sted.

§ 21. Bestyrelsen konstituerer sig selv og besætter poster som formand, næstformand, kasserer og sekretær for laugets.

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.

#### **Administration.**

§ 22. Ejerlaugets regnskabsår er fra 1. april til 31. marts.

Kassereren fører laugets regnskab i overensstemmelse med god regnskabsskik og udarbejder årsregnskab med status, som blandt andet skal indeholde en statuspost, benævnt "Vej- og Grøftfond", hvortil der hvert år overføres en af generalforsamlingen fastsat andel af de budgetlagte indtægter.

§ 23. Laugets midler skal indsættes på konto i pengeinstitut eller placeres i obligationer.·

Ved valg af pengeinstitut og obligationer skal bestyrelsen prioritere sikkerhed frem for renteafkast.

Kun kassereren må modtage indbetalinger og foretage udbetalinger.

§ 24. Bestyrelsen opretter og vedligeholder en hjemmeside. I forbindelse med hjemmesiden oprettes en e-mailadresse, som skal være ejerlaugets officielle e-mailadresse, hvortil medlemmer af bestyrelsen skal have adgang.

Hjemmesiden skal indeholde oplysninger om:

Vedtægter

Ordensreglement

Kontingent

Bestyrelsens sammensætning og opgaver for de enkelte bestyrelsesmedlemmer

Håndbog for pleje af naturen i området

Retningslinjer for bygningers udseende og materialevalg

Oplysninger om ejerlauget til brug for ejendomsmæglere

Generalforsamlingen kan beslutte, at der oprettes en afdeling af hjemmesiden specielt for medlemmerne. Disse sider skal i det mindste indeholde:

Indkaldelse til generalforsamlingerne

Referat af generalforsamlingerne

Information af generel interesse for medlemmerne

Generalforsamlingen kan beslutte ændringer af hjemmesidens indhold, herunder de i stk. 2 og 3 nævnte oplysninger.

65 § 24. Sekretæren holder laugets arkiv over referater og væsentlige dokumenter i god og ordentlig stand. Generalforsamlingen kan bestemme, at arkivet udelukkende føres digitalt.

66 § 25. Revisor vælges af generalforsamlingen blandt medlemmerne.

Revisionen kan omfatte alle laugets økonomiske forhold.

Hvervet som revisor er ulønnet.

#### **Vedtægtsændringer**

67 § 26. Vedtægtsændringer besluttet af generalforsamlingen med 2/3 stemmeflertal.

Med ændringer vedtaget af generalforsamlingen den 10. august 2002, 29. august 2004 og XXX.



## KARSEMOSE EJERLAUG

### Referat af generalforsamling lørdag den 25. juni 2016 i Ramløse Forsamlingshus

Formanden for Karsemose Ejerlaug Søren Weihrauch bød velkommen til generalforsamlingen. Den udsendte dagsorden indholdt følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Formandens mundtlige beretning
3. Aflæggelse af regnskab
4. Forslag fra bestyrelse og medlemmer
5. Budget, herunder fastlæggelse af kontingent
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

#### 1. Valg af dirigent

Formanden foreslog Eske Groes som dirigent. Der var ikke andre forslag, hvorefter Eske Groes blev valgt med akklamation. Han takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

#### 2. Formandens mundtlige beretning

Formanden henviste til bestyrelsens skriftlige beretning og supplerede med bemærkninger om, at udgiftsniveauet var stigende på grund af de voldsomme storme, som havde plaget området.

Et medlem stillede spørgsmål om vedligeholdelsen af Skovlinien og henviste til, at bestyrelsen for to år siden havde stillet i udsigt, at denne vej ville blive istandsat. Bestyrelsen var opmærksom på, at der var mange huller, som dog havde en vis trafikdæmpende effekt. Bestyrelsen vil ved næste generalforsamling fremlægge et overslag, der vil vise hvad en mere gennemgribende vedligeholdelse af Skovlinien vil koste.

Generalforsamlingen kan derefter drøfte hvorvidt der skal arbejdes videre med udarbejdelse af et egentligt projekt til beslutning.

Dirigenten konstaterede efter enkelte andre bemærkninger, at forsamlingen havde taget beretningen til efterretning.

#### 3. Aflæggelse af regnskab.

Niels Gansted, kasserer, gennemgik regnskabet. Efter besvarelse af enkelte opklarende spørgsmål, konstaterede dirigenten, at regnskabet var godkendt og herunder, at der blev overført kr. 85.000 til Vej og Grøftkontoen.

#### 4. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

Der var forslag fra bestyrelsen om at Ejerlauget opretter en hjemmeside, og at omkostningerne hertil budgetteres til kr. 12.000. Søren Weihrauch redegjorde for forslaget. Det var tanken, at der ved næste generalforsamling ville blive fremsat forslag om ændring af vedtægterne således, at elektronisk udsendelse af indkaldelser og referater til medlemmerne ville være mulig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget om oprettelse af en hjemmeside og at der i denne forbindelse kunne anvendes op til kr. 12.000 til dette formål.

Der var ikke fremkommet forslag fra medlemmerne til behandling på mødet.

#### **5. Budget, herunder fastlæggelse af kontingent**

Niels Gansted gennemgik budgettet og fremførte bestyrelsens forslag om, at der overføres kr. 35.000 til Vej- og Grøftkontoen samt, at kontingentet for 2017 fastsættes til kr. 2400. Der var ingen bemærkninger hertil, og dirigenten konstaterede herefter, at budgettet var godkendt herunder, at der overføres kr. 35.000 til Vej- og Grøftkontoen samt, at kontingentet for 2017 blev fastsat til kr. 2400.

#### **6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.**

Søren Weihrauch og Per Graae afgik ordinært. Søren Weihrauch havde erklæret, at han modtog genvalg, mens Per Graae ikke ønskede at modtage genvalg. Bestyrelsen havde foreslået valg af Anders Skou, Sunc Ebbensensvej 20. Dirigenten konstaterede, at der ikke var andre forslag, hvorefter Søren Weihrauch og Anders Skou blev valgt med akklamation. Bestyrelsen vil herefter bestå af fire medlemmer i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser om antallet af bestyrelsesmedlemmer.

Formanden takkede Per Graae for hans arbejde for Ejerlauget. Forsamlingen udtrykte sin tilslutning ved en applaus.

#### **7. Valg af revisor.**

Tage Krogh afgik ordinært og havde erklæret, at han modtog genvalg. Dirigenten konstaterede, at der ikke var andre forslag, hvorefter Tage Krogh blev genvalgt med akklamation.

#### **8. Eventuelt.**

Et medlem stillede spørgsmål, om det var lovligt at holde høns. Dette afslørede, at forsamlingen ikke havde konkret viden om reglerne for hønsehhold, men at både forsamling og bestyrelse var imod, at der holdes høns i vort område.

Et andet medlem understregede vigtigheden af, at der ikke opstilles hegn i strid med reglerne i lokalplanen og de på ejendommene pålagte servitutter.

Da der ikke var yderligere til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen for generalforsamlingen var udtømt. Formanden takkede dirigenten for veludført indsats og medlemmerne for deltagelse i mødet, hvorefter mødet blev hævet.

25/7 2016

Dirigent



Formand

