



Business Park  
Ringsted

# Business Park Ringsted

Grundejerforeningsvedtægter



## **Indholdsfortegnelse**

- 1 Foreningens navn
- 2 Foreningens område og medlemskreds
- 3 Foreningens formål og opgaver
- 4 Medlemmernes forhold til foreningen
- 5 Foreningens ledelse og administration
- 6 Regnskab og revision
- 7 Forskellige bestemmelser

Bilag 1: Kortbilag

Bilag 2: Vejledende oversigt med foreløbige angivelse af etaperne.



## **Kap. 1. Foreningens navn**

### § 1. Navn

Foreningens navn er Grundejerforeningen Business Park Ringsted.

### § 2. Hjemsted

Foreningens hjemsted er Ringsted Kommune, og foreningens værneting er Retten i Roskilde.

## **Kap. 2. Foreningens område og medlemskreds**

### § 3. Område

Stk. 1. Foreningens geografiske område er det nuværende område for Ringsted Kommunes lokalplan nr. 300 af 29. april 2019 med tilhørende kortbilag.

Skovareal på gengivet på bilag 1 (kortbilag) samt skov placeret på matr. 13k Benløse By, Benløse, indgår ikke i foreningen.

Stk. 2. Foreningens geografiske området er under etapevis byggemodning, som forventes opdelt i to etaper, jf. vejledende beskrivelse i bilag 2. Etape 1 er under anlæggelse, jf. bilag 2 – "Vejledende oversigt med foreløbige angivelse af etaperne". Overdragelse af etapernes fællesarealer og fællesanlæg til foreningen sker i overensstemmelse med § 5.

### § 4. Medlemmer

Stk. 1. De til enhver tid værende ejere af samtlige ejendomme, der opstår ved frastykning fra de eksisterende ejendomme indenfor foreningens område, har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Ringsted Kommune er ikke pligtig at være medlem af Grundejerforeningen, når samtlige byggegrunde til erhvervsbyggeri er solgt.

Ringsted Forsyning, som ejer regnvandsbassiner, ejendomme med energicentral og vandtank er ikke pligtig at være medlem af Grundejerforeningen, jf. Lokalplan nr. 300.

## **Kap. 3. Foreningens formål og opgaver**

### § 5. Formål og opgaver

Stk. 1. Grundejerforeningen udøver de kompetencer og udfører de opgaver der ved lokalplan er henlagt til grundejerforeningen eller som i medfør af lokalplan eller med anden hjemmel i lovgivning henlægges til grundejerforeningen, hvilket bl.a. men ikke begrænset til omfatter drift og vedligehold af private fællesveje, serviceveje, stier i forbindelse med bassiner og vandløb, eksisterende diger mv.



Stk. 2. Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesse i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område, herunder at fremme udviklingen af foreningens område som erhvervsområde. Grundejerforeningen er fri af partipolitiske interesser.

Stk. 3. Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealer, fællesveje og fællesanlæg, i det omfang det er anført i i lokalplan 300. Sådanne erhvervelser skal ske efter påkrav fra Ringsted kommune og uden vederlag, mod at sælger til gengæld ikke har noget ansvar eller nogen forpligtelse med hensyn til arealerne og deres forurenings- og jordbundsforhold, tilstand, indretning mv.

Herudover kan grundejerforeningen tage skøde på fællesarealer, fællesveje og fællesanlæg mv., som er beliggende i grundejerforeningens område, til varetagelse af medlemmernes fælles interesser, jf. stk. 2.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal etablere, drive og vedligeholde de fællesarealer, grundejerforeningen erhverver, jf. stk. 3, således at disse indrettes i overensstemmelse med lokalplan 300.

Tilsvarende skal grundejerforeningen forestå, drift og vedligeholdelse af arealer langs veje, herunder langs Jordemodervej, grønne arealer langs vejene med græs/urter/træer, plantebælter, beplantning op til forsyningsanlæg, områderne omkring bassinerne o.lign., som angivet i lokalplan 300, uanset om arealerne langs veje, plantebælter mv. måtte være beliggende på medlemmernes ejendomme med henblik på at sikre et ensartet udtryk. Vejtræer i Grundejerforeningens område er udelukkende placeret på medlemmernes ejendomme.

Stk. 5. Endvidere skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af de veje og stier, som grundejerforeningen erhverver, ligesom grundejerforeningen skal forestå etablering af veje og stier, i det omfang grundejerforeningen har pligt hertil.

#### § 6. Opkrævning

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, jf. § 9.4.

### **Kap. 4. Medlemmernes forhold til foreningen**

#### § 7. Bidragspligt

Stk. 1. Generalforsamlingen afgør i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Stk. 2. Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag indenfor den af Grundejerforeningen herfor fastsatte frist.



Stk. 3. Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige renter fra sidste frist for betaling med rentesatsen efter Renteloven.

Stk. 4. Et medlem, der er i restance i grundejerforeningen har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i grundejerforeningen.

#### § 8. Bidragsomfang

Stk. 1. Et medlem betaler bidrag pr. m<sup>2</sup> af de ejendomme der er omfattet af medlemskabet af Grundejerforeningen.

Stk. 2. Udlæg til regnvandsbassiner, beplantningsbælter, afskærmningsforanstaltninger o.lign. på et medlems ejendom er tillige omfattet af bidragspligten efter stk. 1.

#### § 9. Hæftelse

Stk. 1. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for grundejerforeningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.

Stk. 2. I forhold til grundejerforeningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata i forhold til bidragspligtigt areal, jf. § 8, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

Stk. 3. Det enkelte medlem er pligtig efter generalforsamlingens beslutning overfor långivende pengeinstitut at stille sin forholdsmæssige andel af sikkerhed for foreningens lån. Sikkerheden skal kunne godkendes af bestyrelsen.

Stk. 4. Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed overfor foreningen for dennes til enhver tid værende krav mod medlemmet.

#### § 10. Ophør af medlemskab

Stk. 1. Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af grundejerforeningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

Stk. 2. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforeningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor grundejerforeningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Stk. 3. Både den tidligere og den nye ejer er pligtig til at anmelde ejerskiftet til grundejerforeningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers eventuelle ændrede bopæl.



## § 11. Stemmeret

Hvert medlem har på generalforsamlingen én stemme for hver bidragspligtig m<sup>2</sup> ejendom, omfattet af medlemskabet, jf. § 8.

## **Kap. 5. Grundejerforeningens ledelse og administration**

## § 12. Generalforsamling

Stk. 1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2. Et medlem har ret til at møde med en rådgiver på generalforsamlingen, ligesom et medlem kan lade sig repræsentere ved en befuldmægtiget i henhold til skriftlig fuldmagt.

## § 13. Ordinær generalforsamling

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj måned i Ringsted Kommune.

Stk. 2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse eller e-mail adresse. Det er de enkelte medlemmers ansvar at holde kontaktoplysninger opdaterede.

Stk. 3. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

Stk. 4. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 1 uge efter indkaldelsen og dermed 2 uger før afholdelse af generalforsamling, sådan at de kan nå at optages på dagsordenen for den ordinære generalforsamling. Revideret dagsorden skal derefter udsendes til medlemmerne 1 uge før generalforsamling.

Stk. 5. Forslag, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

Stk. 6. På den ordinære generalforsamling, skal følgende punkter altid behandles:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag.
6. Valg af formand.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt eventuelle suppleanter
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt.



Stk. 7. Kommunikation vedrørende grundejerforeningen kan ske både med digital og med almindelig post.

#### § 14. Ekstraordinær generalforsamling

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af medlemmer, der repræsenterer mindst  $\frac{1}{4}$  af stemmerne i grundejerforeningen, og som ikke er i restance til grundejerforeningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Stk. 2. Når begæringen om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 4 uger efter dennes modtagelse, idet juli og december måned dog ikke medregnes.

Stk. 3. Hvis ikke mindst halvdelen af de stemmer, der står bag ønsket om indkaldelse af den ekstraordinære generalforsamling, er repræsenteret på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

#### § 15. Afholdelse af generalforsamling

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedr. sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for grundejerforeningen.

Stk. 2. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Stk. 3. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt.

Stk. 4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Blanke stemmer medregnes ikke.

Stk. 5. Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld bevirkraft i enhver henseende.

Stk. 6. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referat af den siddende bestyrelse til hvert enkelt medlem.

#### § 16. Bestyrelsens bemyndigelse

Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for grundejerforeningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

#### § 17. Bestyrelsens sammensætning



Stk. 1. Bestyrelsen består af mindst 3 og højst 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen, medens bestyrelsen i øvrigt konstituere sig selv. Grundejere hvis individuelle ejerandel udgør 25% af medlemspligtigt Grundejerforenings areal, jf. § 4.1, har ret til hver især at udpege et af disse bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 2. Bestyrelsen samt eventuelle suppleanter vælges for to år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Der kan af generalforsamlingen vælges suppleanter, idet der i så fald skal vælges en suppleant for hvert enkelt bestyrelsesmedlem. Dersom et bestyrelsesmedlem afgår i årets løb, indtræder suppleanten for den pågældende. Er der ikke nogen suppleant for den pågældende, skal et nyt bestyrelsesmedlem vælges ved afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 4. Medlemmer af grundejerforeningen er pligtige at modtage valg som formand og som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter, herunder som selskab at stille en repræsentant til rådighed for at modtage et sådant valg, og virke i denne funktion i valgperioden.

Stk. 5 Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

#### § 18. Bestyrelsens opgaver

Stk. 1. Bestyrelsen har den daglige ledelse af grundejerforeningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til grundejerforeningen.

Stk. 2. Bestyrelsen kan overdrage grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator. Administrators beføjelser kan dog ikke omfatte udøvelse af kompetence, der er tillagt grundejerforeningen i eller i henhold til lokalplanen eller i øvrigt på andet offentligretligt grundlag.

Stk. 3. Bestyrelsen er berettiget til at indgå aftaler om drift og vedligeholdelse af fællesanlæg mv. eller ansætte og bestemme aflønningen mv. af medarbejdere til at forestå dette.

Stk. 4. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede.

Stk. 5. Der udarbejdes referat fra hvert enkelt bestyrelsesmøde, som skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Stk. 7. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 8. Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne være kautionsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af grundejerforeningen.





Stk. 9. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der også kan bestå af grundejerforeningens medlemmer udenfor bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

#### § 19. Tegningsret

Grundejerforeningen tegnes overfor tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden i grundejerforeningen sammen med enten et bestyrelsesmedlem eller med administrator.

### **Kap. 6. Regnskab og revision.**

#### § 20. Årsregnskab

Stk. 1. Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisor og revisorsuppleant skal være statsautoriseret revisor eller registreret revisor.

Stk. 3. Regnskabet tilstilles revisorerne inden den 1. marts, og skal af disse være revideret så vel talmæssigt som kritisk, så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

#### § 21. Indbetaling af bidrag

Stk. 1. Medlemmernes indbetalinger foretages til en konto i et pengeinstitut, som oplyses af bestyrelsen ved opkrævningen. Grundejerforeningens midler indsættes på konto i pengeinstitut i grundejerforeningens navn.

### **Kap. 7. Forskellige bestemmelser.**

#### § 22. Diverse forhold

Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet forskriver, er bestyrelsen, pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, såfremt det ikke har været muligt forinden at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

#### § 23. Vedtægtsændring

Stk. 1. Generalforsamlingens beslutning om ændring af grundejerforeningens vedtægter kræver 2/3 majoritet af de på generalforsamlingen afgivne stemmer, der dog mindst skal udgøre halvdelen af stemmerne i grundejerforeningen.



Stk. 2. Er det fornødne antal stemmer ikke repræsenteret, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget uden hensyn til antallet af repræsenterede stemmer.

Stk. 3. Ændring af grundejerforeningens vedtægt kræver endvidere Ringsted Kommunes samtykke.

#### § 24. Opløsning af grundejerforeningen

Stk. 1. Beslutningen om grundejerforeningens opløsning kan træffes af generalforsamlingen og kræver samme majoritet som vedtægtsændringer, jf. § 23, stk. 1-2.

Stk. 2. Beslutninger om grundejerforeningens opløsning kan kun træffes, såfremt der ikke længere består pligt i henhold til lokalplan eller andet tilsvarende plangrundlag til at opretholde foreningen. Skriftlig bekræftelse herpå skal foreligge fra Ringsted Kommune forud for generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 3. Grundejerforeningens opløsning kan endvidere kun beslutes, hvis der foreligger samtykke fra Ringsted Kommune.

Stk. 4. Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen samtidig med beslutning om opløsning, og træder i stedet for grundejerforeningens bestyrelse.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gæld forestår likvidatorerne fordeling af den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til medlemmernes bidragspligt, jf. § 8, stk. 1.

Likvidatorerne foranlediger inden udlodning at der afholdes afsluttende generalforsamling til godkendelse af et af grundejerforeningens revisor udarbejdet likvidationsregnskab med forslag til fordelingen.

Efter godkendelse af likvidationsregnskab med forslag til fordeling og gennemførelse af fordelingen er grundejerforeningen endelig opløst.

#### § 25. Omkostninger ved opløsning

Omkostningerne til grundejerforeningens stiftelse afholdes af foreningen.

#### § 26. Tinglysning

Vedtægterne tinglyses servitutstiftende på alle ejendomme indenfor grundejerforeningens område med Ringsted Kommune og Grundejerforeningen Business Park Ringsted som påtaleberettiget hver for sig. Med hensyn til pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

\*\*\*



Bilag 1





## Bilag 2

### Vejledende oversigt med foreløbig angivelse af etaperne for Business Park Ringsted.

#### Etapeopdelinger.

Den kommunale byggemodning af Grundejerforeningens område er opdelt i to etaper. Skellet mellem etaperne er i nord gammel markvej udgående fra Knudslund (rød strek). Ud for Knudslund svinger skellet 90° mod vest og går langs Knudslunds træbepantning (orange strek). Skellet drejer 90° mod syd i flugten af det sidste vejtræ i Jordemodervej etape 1 (rosa strek). Skellet svinger 90 grader øst og følger fremtidig regnvandsledning til Bassin 3 (gul strek).

#### Yderligere etaper

Vej 2 vil på sigt blive forlænget ind op matr. 1br. Det er grundejeren selv der forestår dette arbejde og det forventes først at ske i forbindelse med salg af dele af, eller hele, matriklen. Denne vej vil blive overdraget til privat fællesvej og derved til grundejerforeningen efter anlæggelse.

I lokalplanen indgår der også mulighed for anlæggelse af "Gammavej". "Gammavej" vil kun blive anlagt hvis det i fremtiden viser sig svært at sælge grundene i dette område. "Gammavej" vil i så fald blive overdraget til privat fællesvej efter anlæg.



Den kommunale etape 2 vil blive igangsat ved et af følgende to scenarier.:

1. Ved salg af den kommunale jord langs den fremtidige vej i etape 2.
2. Ved salg ud over 75% af den kommunale jord i etape 1.