

Vedtægter
For
Den selvejende boliginstitution
Kollektivhuset Grønnehave Helsingør

§1 Hjemsted og formål

Stk. 1. Den selvejende boliginstitution Kollektivhuset Grønnehave Helsingør [boliginstitutionen Grønnehave] ejer og administrerer en ejendom i Helsingør, bestående af matr.nr. 2 a, 2 c og 1 gd Marienlyst Slot, Lappen og Grønnehave, med derpå værende bygninger, indeholdende boliger fortrinsvis for seniorer. Til lejlighederne er der knyttet kollektive lokaler og funktioner.

§2 Ejendommens finansiering og prioritering

Stk 1. Ejendommens opførelse er finansieret ved lån i realkreditinstitut og ved statslån i henhold til lov nr., 235 af 30. april 1946 med senere ændringer. Herudover er der af de boligsøgende eller andre indskudt kapital således:

Stk.2. Der er udstedt og tinglyst et pantebrev, hovedobligationen, a rente 5 % p.a. med pantesikkerhed næsteften offentlige lån (statslån og lån optaget i anerkendt realkreditinstitut). Hovedobligationen er opdelt i partialobligationer, hvis pålydende står i forhold til det enkelte lejemåls størrelse m.v., jf. nedenfor i § 3.

Stk.3. Hovedobligationen administreres på alle partialobligationsejeres vegne af et pengeinstitut i Helsingør, overensstemmende med de af partialobligationsejernes generalforsamling lovligt vedtagne beslutninger.

§3 Om leje og partialobligationer

Stk. 1. Ved leje af en bolig er lejerens forpligtet til at købe den til boligen hørende partialobligation til den fastsatte kurs, jf. nedenfor i § 5.

Stk. 2. Ved indgåelse af lejeaftale om en lejlighed påføres partialobligationen lejerens navn (som ny ejer af partialobligationen) samt kursværdien på overdragelsestidspunktet.

Stk. 3. Ved køb af en partialobligation indskydes af partialobligationsejeren en kapital i boliginstitutionen Grønnehave, der forrentes af boliginstitutionen Grønnehave ved modregning i husleje, bagud, hver den 1.1 og 1.7. For hver 1-værelseslejlighed er der med nogle få undtagelser indskudt en kapital nominelt kr. 4.500 og for hver 2-værelseslejlighed en kapital på nominelt kr. 6.000, for de større lejligheder i "StellaMaris" kr. 10.000-12.000. Boliginstitutionen Grønnehave har modregningsret i lejerens kapitalindskud (partialobligationen) for ethvert krav, som måtte opstå i forbindelse med leje-forholdet.

Stk.4. Den enkelte partialobligationsejers kapitalindskud er sikret ved hovedobligationens prioritet i ejendommen, jf. ovenfor i § 2.

Stk.5. Ingen partialobligationsejer hæfter udover den indskudte kapital for boliginstitutionen Grønnehaves forpligtigelser overfor tredjemand.

Stk.6. Erhvervelse af en partialobligation giver ejeren heraf dispositionsret som lejer af den til obligationen knyttede lejlighed. Erhvervelsen giver samtidig ejeren pligt til at flytte ind i og permanent benytte lejligheden til helårsbeboelse.

Stk.7. Erhvervelse af en partialobligation er betinget af bestyrelsens godkendelse. Efter den 1. januar 2027 kan ingen, der ved indflytning er fyldt 78 år optages som partialobligationsejer, ligesom eventuel ægtefælle/samlever, der flytter ind samtidig med partialobligationsejeren, ikke må være fyldt 78 år på dette tidspunkt. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at personer, der er fyldt 78 år og allerede bor i Grønnehave flytter til anden bolig i Grønnehave, hvis det sker i forbindelse med partialobligationsejers erhvervelse af ny partialobligation og den fraflyttede lejlighed frigives til venteliste.

Stk.8. Der må normalt kun bo en person i 1-værelseslejligheder og højst to personer i 2-værelseslejligheder. Bestyrelsen kan dog i ganske særlige tilfælde, f.eks. i forbindelse med

en beboers sygdom, dispensere herfra for et forudbestemt tidsrum, der dog om fornødent kan forlænges. Bestyrelsen kan forlange, at lejligheder på 2 og 3 værelser udlejes til ægtepar eller samboende, og ingen partialobligationsejer kan ved nyt lejemål disponere over mere end en lejlighed. Ingen enligstillet partialobligationsejer kan tilpligtes at fraflytte sin lejlighed med den begrundelse, at partialobligationsejeren er enligstillet, hvis lejemålet oprindeligt er indgået med et par (ægtepar/samboende par), eller oprindeligt lovligt er indgået med en enligstillet.

Stk. 9. Partialobligationsejers og/eller dennes ægtefælles/partners børn, stedbørn, børnebørn og stedbørnebørn og øvrige efterkommere må ikke have fast ophold i lejligheden.

§4 Fremleje

Stk. 1. Fremleje kan ikke finde sted, hverken helt eller delvist.

§ 5 Ledigblevne lejligheder

Stk. 1. Såfremt en lejlighed bliver ledig, skal den først tilbydes de i boliginstitutionen Grønnehave boende partialobligationsejere. Såfremt en partialobligation ejes af to i fællesskab, er retten til den ledigblevne lejlighed betinget af, at begge erhverver den ledigblevne partialobligation, eller – hvis kun den ene partialobligationsejer ønsker at overtage den ledigblevne lejlighed - at den lejlighed, der flyttes fra, bliver fraflyttet af begge. Såfremt der er flere, der ønsker den ledige lejlighed, vil den obligationsejer, der har boet længst i boliginstitutionen Grønnehave, have fortrinsret til køb af obligationen og beboelse af den ledige lejlighed.

Stk.2. Samtidig med, at en lejeaftale opsiges og en lejlighed således bliver ledig, og der ikke foreligger venteliste, opfordrer bestyrelsen partialobligationsejeren til - med passende varsel, normalt inden en måned - at udpege en ny køber/lejer, der kan godkendes af bestyrelsen. Såfremt partialobligationsejeren ikke gør dette, er bestyrelsen berettiget til at foretage salg af obligationen med bindende virkning for partialobligationsejeren.

Stk.3. Såfremt det viser sig umuligt at sælge/udleje lejligheden, hæfter partialobligationsejeren overfor boliginstitutionen Grønnehave for lejeafgift, kollektivaftgift, spisebilletter m.v., der forfalder i det tidsrum lejligheden står tom, d.v.s. til og med den 3. hele måned fra lejligheden er opsagt, med eventuelt tillæg for istandsættelsesperioden.

Stk.4. Partialobligationen afregnes over for den sælgende/fraflyttende partialobligationsejer, tidligst fra det tidspunkt, hvor en ny partialobligationsejer har overtaget denne.

Stk.5. Når en partialobligationsoverdragelse/ny lejer er godkendt af bestyrelsen, sker overdragelsen på betingelse af, at erhververen/den nye lejer indgår på at betale uden henstand partialobligationen til pari kurs samt et beløb svarende til en forholdsmæssig andel af de på opsparingskonto for ejendommen og opsparingskonto for kollektivudstyret indestående beløb, jf. § 6. Beløbet er maksimeret til kurs 1467, svarende til kursen for partialobligationerne pr. 31.12.1995, reguleret med stigningen i nettoprisindekset, hvilken regulering finder sted hvert års 1. april i forhold til stigningen i nettoprisindekset fra foregående års 1. januar til indeværende års 1. januar. Såfremt nettoprisindekset ikke længere beregnes og offentliggøres, benyttes det indeks, der ligger nærmest derved.

Stk. 6. Flytning til ledigbleven lejlighed efter § 5, stk. 1. er betinget af, at lejekontraktens bestemmelse om istandsættelse ved fraflytning bliver opfyldt vedrørende de involverede lejligheder.

§6 Lejekontrakter og kollektivafgifter

Stk. 1. For hver lejlighed oprettes lejekontrakt med en i henhold til de gældende regler fastsat leje (budgetleje). Udover lejeafgift og kollektivafgift, betaler beboerne for centralvarme, elektricitet, måltider, brug af gæsteværelser og anden service.

Stk.2. Bestyrelsen afgør, i hvilket omfang udenforstående skal kunne modtage måltider eller ydelser fra Grønnehave, og under hvilke vilkår dette kan ske.

§7 Regnskabsforhold

Stk. 1. Regnskabsåret er kalenderåret. Årsregnskab over boliginstitutionen Grønnehave's indtægter, udgifter samt status opgøres på forsvarlig måde og under optagelse af nødvendige afskrivninger.

Stk. 2. Ejendommen og kollektivudstyret opføres i status til anskaffelsesværdien.

Stk. 3. Såfremt den offentligt ansatte ejendomsværdi forhøjes udover anskaffelses-

værdien, opføres ejendommen dog til den til enhver tid gældende ejendomsværdi.

Stk. 4. Reguleringer af ejendommens statusværdi overføres til opsparingskonto for ejendommen.

Stk.5. Såfremt boliginstitutionen Grønnehaves årsregnskab forud for en vurdering til ejendomsværdi udviser underskud, skal denne underskudssaldo modregnes i det beløb, hvormed ejendommen afskrives, forinden overførsel til ejendommens opsparingskonto finder sted.

Stk.6. Fremtidens afdrag på prioriteter belastes driftsregnskabet og overføres til opsparingskonto for ejendommen. Til samme konto overføres udlodning af kredit- og hypotekforeningsoverskud.

Stk.7. Der skal tilstræbes god økonomi i alle dele af boliginstitutionen Grønnehaves drift. Betalingen til de kollektive områder, der bl.a. omfatter reception, dagligstue, læsesal, vinterhave, køkken og spisestuer samt gæsteværelser, ansættes således, at omkostningerne ved driften og henlæggelser til anskaffelser og fornyelser antages at kunne dækkes. Henlæggelser sker til opsparingskonto for kollektivudstyr, hvoraf udgifterne afholdes, efterhånden som de opstår. Dersom driften af det kollektive i et år giver underskud, kan der af bestyrelsen afkræves lejerne en efterbetaling til dækning heraf. Efterbetalingsbeløbet fordeles efter samme forhold som ved fordelingen af den kollektive afgift.

Stk.8. Eventuelt overskud på regnskabet anvendes efter bestyrelsens forslag og med en generalforsamlings godkendelse til henlæggelse til reservefond, til overførsel til næste års regnskab eller på anden måde til bedste for boliginstitutionen Grønnehave.

Stk.9. Efter bestyrelsens forslag og med en generalforsamlingsgodkendelse, kan driften af kollektiveområder bortforpagtes, dersom det skønnes at være fordelagtigt for beboerne.

§8 Bestyrelsen

Stk. 1. Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Udover bestyrelsesmedlemmer vælges 2 suppleanter. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges af partialobligationsejerne for 2 år ad gangen. I lige år afgår 3 bestyrelsesmedlemmer, mens 2 bestyrelsesmedlemmer afgår i ulige år. Af suppleanterne afgår 1 hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk.2. Bestyrelsen har den almindelige ledelse af boliginstitutionen Grønnehaves anliggender og drager omsorg for dens forsvarlige drift. Beslutninger af større rækkevidde, skal forud have samtykke på en generalforsamling.

Stk.3. Bestyrelsesmøder annonceres ved opslag på samtlige bestyrelsestavler i boliginstitutionen Grønnehave senest 8 dage før mødet, med offentliggørelse af mødets dagsorden. Et fast punkt på bestyrelsesmøderne er forslag og spørgsmål fra beboerne. Disse forslag og spørgsmål skal afleveres senest 3 dage før mødet i en lukket kuvert til receptionen, mærket "Til bestyrelsen". Referat fra bestyrelsesmødet skal offentliggøres ved opslag på bestyrelsestavlerne senest 10 dage efter mødet og på hjemmesiden. Referatet skal være ophængt i mindst 14 dage efter opslaget, hvorefter et eksemplar af referatet indsættes i en mappe i læsestuen, sammen med referater fra mindst seneste ordinære generalforsamling. Der er naturligvis ikke referatpligt fra punkter på dagsorden, der vedrører personspørgsmål.

Stk.4. Bestyrelsen konstituerer sig selv med minimum formand og næstformand og fastsætter sin forretningsorden.

Stk.5. Boliginstitutionen Grønnehave forpligtes ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

§9 Administrator

Stk. 1. Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig advokat eller anden sagkyndig bistand til som administrator at forestå boliginstitutionen Grønnehaves daglige drift. Administrator skal være professionel, klientkontoførende og ansvarsforsikret. Administrator er undergivet bestyrelsens instruktionsbeføjelser. Bestyrelsen ansætter og afskediger personale. I øvrigt varetager administrator den daglige drift og kan med hensyn til denne forpligte boliginstitutionen Grønnehave. Administrator kan ikke være medlem af bestyrelsen eller partialobligationsejer.

Stk.2. Administrator kan af generalforsamlingen opsiges med 6 måneders varsel til fratræden ved et regnskabsårs udløb. Administrator har fuldmagt til at disponere over boliginstitutionen Grønnehaves midler og skal påse, at disse, bortset fra en mindre driftskapital, indsættes på klientkonto i anerkendt pengeinstitut.

Stk.3. Administrator kontrollerer og har ansvaret for den del af regnskabsførelsen og

regnskabet, som kontraktmæssigt påhviler administrator. Administrators honorar fastsættes af bestyrelsen og forelægges den ordinære generalforsamling i forbindelse med forelæggelse af budget.

§ 10 Generalforsamlinger

Stk. 1. Den årlige generalforsamling, der er boliginstitutionen Grønnehaves højeste myndighed, indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel ved opslag i læsestuen og ved brev til den enkelte partialobligationsejer. Den skal så vidt muligt afholdes inden udgangen af marts måned. Hver partialobligation giver en stemme. Hvis en partialobligationsejer er forhindret i at deltage i en generalforsamling, kan vedkommende give skriftlig fuldmagt til en anden partialobligationsejer eller anden myndig person med lovlig fast bopæl i boliginstitutionen Grønnehave. Fuldmagter må ikke indeholde stemmeretsbegrænsning. En partialobligationsejer kan dog kun afgive 1 stemme i henhold til fuldmagt.

Stk.2. Såfremt mindst 10 stemmeberettigede mødedeltagere på en generalforsamling under behandling af et punkt på dagsordenen kræver det, skal afstemningen foretages skriftligt for det pågældende punkts vedkommende.

Stk.3. Dagsordenen, der skal opslås og udsendes samtidigt med indkaldelsen, skal som minimum indeholde følgende:

1. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne driftsår.
2. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
3. Behandling af eventuelle forslag fra bestyrelsen eller partialobligationsejerne.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
6. Valg af statsautoriseret revisor og eventuelt også af interne revisorer jf. § 12, stk. 3.
7. Eventuelt.

Stk.4. Bestyrelsen kan beslutte, at forelæggelse og godkendelse af budget i stedet skal ske på en ekstraordinær generalforsamling, som afholdes inden udgangen af september måned, således at evt. forhøjelse af lejen eller kollektivafgiften kan varsles til ikrafttræden den 1. januar i det følgende år.

Stk.5. Det reviderede regnskab, budget og evt. forslag i henhold til punkt 3 i dagsordenen skal fremlægges til gennemsyn i læsestuen og gøres tilgængelige på hjemmesiden senest

5 dage før generalforsamlingen.

Stk.6. Forslag til generalforsamlingen fra andre end bestyrelsen skal være dennes formand i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, således at de kan fremlægges til gennemsyn i læsestuen og gøres tilgængelige på hjemmesiden inden for den under forudgående stykke nævnte frist.

Stk.7. Ekstraordinær generalforsamling kan på samme måde som for den ordinære generalforsamling foreskrevet, indkaldes af bestyrelsen og kan forlanges indkaldt af mindst 15 partialobligationsejere med angivelse af forslag, der ønskes drøftet. Varslet er 14 dage, der om nødvendigt kan reduceres til 8 dage.

Stk.8. Generalforsamlingen træffer sine afgørelser ved simpel stemmeflerhed. Til vedtagelse af ændringer i vedtægterne kræves dog, at mindst 2/3 af partialobligationsejerne er repræsenterede, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer er afgivet for forslaget. Er mindre end 2/3 repræsenteret, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, hvor forslaget betragtes som endeligt vedtaget uanset antallet af repræsenterede, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk.9. Vedtægtsændringer skal endvidere godkendes af Helsingør byråd og kræver, så længe statslån indestår, tillige samtykke af boligministeren.

§ 11 Beboermøde

Stk. 1. Bestyrelsen indkalder til beboermøde mindst en gang i kvartalet. Indkaldelse sker ved opslag på samtlige bestyrelsestavler og ved annoncering på hjemmesiden, med mindst 8 dages varsel. Beboermødet er alene gensidigt informativt, således at der ikke kan foretages afstemninger, der har betydning for boliginstitutionen Grønnehaves drift, vedligeholdelse m.v.

§ 12 Årsregnskabet

Stk. 1. Årsregnskabet revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor.

Stk.2. I forbindelse med sin revision skal revisoren undersøge, om forretningsgangen og regnskabsførelsen er betryggende. Revisoren har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og kan forlange enhver oplysning, som vedkommende finder af betydning for udførelsen

af sit hverv.

Stk.3. Til kritisk at gennemgå regnskabet kan der af generalforsamlingen vælges to af partialobligationsejerne. Disse skal have adgang til materiale og oplysninger i lighed med revisoren.

----- 0 -----

Således vedtaget på generalforsamling den 21. marts 2024

I Bestyrelsen:

Gitte Elstrup, formand

Peter Hansen, næstformand

Annegrete Kampmann, best.

Thomas Ruff, best.

Harry Volder, best.

Senest godkendt af Helsingør Byråd, den / - 2023

Harry Volder

Navnet returneret af dansk MitID var:

Harry Volder

Næstformand

På vegne af Boliginst. Grønnehave (325)

ID: b5f679d3-24d7-400b-895a-77f355077d6c

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 15:21:06

Underskrevet med MitID



Gitte Elstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gitte Elstrup

Bestyrelsesformand

På vegne af Boliginst. Grønnehave (325)

ID: 58e0d398-0d1f-4551-a8fa-6920d303a500

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 14:49:50

Underskrevet med MitID



Peter T. Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Thomsen Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af Boliginst. Grønnehave (325)

ID: 5804f8bf-1ba3-4db4-8d1f-ae18d0ed6547

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 12:13:54

Underskrevet med MitID



Annegrete Kampmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Annegrete Kampmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af Boliginst. Grønnehave (325)

ID: 2a1b50f5-a48d-4f8b-b9db-4234b29ff50f

Tidspunkt for underskrift: 22-05-2024 kl.: 09:51:29

Underskrevet med MitID



Thomas Ruff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Ruff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af Boliginst. Grønnehave (325)

ID: 049ce696-edfa-4a22-a2b8-fc10f001e0f5

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 12:30:03

Underskrevet med MitID

