

VEDTÆGTER
for
Boligforeningen Kjøgegaard

§ 1

- Navn og hjemsted**
- Stk. 1 Foreningens navn er Boligforeningen Kjøgegaard.
- Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2

- Formål**
- Stk. 1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr.1562, Valby, beliggende Toftegårds Plads 1 (jfr. OIS).

§ 3

- Medlemmer**
- Stk. 1 Enhver der er fyldt 18 år og er myndig, kan med bestyrelsens godkendelse optages som andelshaver.
- Stk. 2 Ved indmeldelse betaler medlemmet et gebyr, som fastsættes af generalforsamlingen, ligesom medlemmet underskriver en erklæring om at overholde foreningens vedtægter, ordensregler og forbedringskatalog, der alle udleveres ved underskrivelsen.

§ 4

- Indskud**
- Stk. 1 Indskuddet udgør det beløb, som fremgår af andelsbeviset ved stiftelsen, således som det er fastsat i henhold til tinglyst deklaration på ejendommen af 19. november 1923.
- Stk. 2 Ved optagelse af en ny andelshaver, skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen. Beløbene skal indbetales på foreningens konto.

§ 5

- Hæftelse**
- Stk. 1 Andelshaver hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.
- Stk. 2 Andelshaveren er først frigjort for sine forpligtelser overfor boligforeningen, når en ny andelshaver er indtrådt som medlem.

§ 6

Andel

- Stk. 1 Andelshaverne har andel i boligforeningens formue i forhold til deres indskud jfr. §4 stk. 1.
- Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18.
- Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Boligforeningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Gebyrets størrelse fastsættes af bestyrelsen.
- Stk. 4 Andelsbevis eller købsaftale udstedes lydende på navn. Bortkommer andelsbeviset eller købsaftalen, kan bestyrelsen udstede et nyt dokument, hvorpå der angives, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis eller en bortkommen købsaftale.

§ 7

Benyttelse af andelsboligen

- Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder via opgangene eller ombygning af andelsboligen. Skiltning kan tillades, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- Stk. 2 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i boligforeningen (ved lejlighedsovertagelse dog 2 i maksimalt 3 måneder). Andelshaveren er forpligtet til at bebo andelsboligen og have sin folkeregisteradresse her, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§ 8

Boligafgift

- Stk. 1 Generalforsamlingen fastsætter den årlige boligafgift.
- Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes i samme forhold som indskuddet jfr. §4 stk. 1.
- Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift til og med udløbet af opsigelsesperioden eller indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen. Hæftelsen kan udvides jfr. §15 stk. 4 litra b.
- Stk. 4 Boligafgiften betales forud og betales første hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan der opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.
- Stk. 5 I særlige tilfælde hvor sygdom, arbejdsløshed eller lignende uforskyldte omstændigheder gør sig gældende kan bestyrelsen når anmodning herom fremsættes af andelshaver give henstand i maksimalt 3 måneder før fortabelse af andelsrettighederne indtræder.

§ 9

Vedligeholdelse

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forhold, der skyldes slid og ælde.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom loftrum og/eller kælderrum.
- Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4 Boligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-3, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Boligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og lodret rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, vedligehold af vinduer, ruder og andelsboligens yderdøre, udskiftning af etagedækket medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse, samt udskiftning af vinduer, og hele døre, der fører ud af andelsboligen.
- Stk. 5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en rimelig frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør jf. § 19.

§ 10

Forandringer og forbedringer

- Stk. 1 Generalforsamlingen vedtager et forbedringskatalog, som fastsætter nærmere regler for vedligehold, ombygning og vurdering af andelshavers forbedringer, herunder om afskrivningsregler.
- Stk. 2 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 3 og 4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med alment teknisk fælleseje, kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter samt foreningens forbedringskatalog. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- Stk. 3 Bestyrelsen kan ved anmeldelse om foretagelse af forandringer, betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

- Stk. 4 Bestyrelsen sender hurtigst muligt, efter behandling af sagen, en skriftlig tilladelse til andelshaveren. Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 2, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen standses, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 6 Andelshaver er forpligtet til at bære udgiften for reetablering i naboelighederne, fællesarealer og installationer. Andelshaver bestiller og betaler håndværksfirmaer og leverandører i det omfang det er nødvendigt. Såfremt andelshaver ikke overholder bestyrelsens frist, kan bestyrelsen ud fra en konkret vurdering efter et rimeligt varsel, lade reparationsarbejdet udføre for andelshavers regning. Andelshaver er forpligtet til en fuldstændig reetablering, herunder det afsluttende malerarbejde og rengøring.
- Stk. 7 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal ansøgningen forelægges for bestyrelsen, før byggetilladelse søges hos myndighederne og tilladelsen skal desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 11

Fremleje og udlån

- Stk. 1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst 2 år, er med bestyrelsens tilladelse berettiget til at fremleje eller udlåne sin andelsbolig. Tilladelse kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 1 år. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren normalt bebo boligen i minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen kan give tilladelse af andre eller lignende grunde, hvor det skønnes rimeligt. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for, at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- Stk. 2 Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.
- Stk. 3 I henhold til tinglyst deklaration på ejendommen af 19. november 1923 må der ved fremleje ikke opkræves højere leje end den udgift som andelshaver oppebærer (udgiften defineres som summen af boligafgift, varme og afdrag på fælles installationer eksempelvis bredbåndsanlæg). Ved fremleje af dele af en andelsbolig må lejen tilsvarende ikke overstige andelshavers forholdsmæssige udgift.
- Stk. 4 Uanset bestemmelserne i en eventuel fremlejekontrakt er andelshaver ansvarlig over for foreningen i alle forhold.
- Stk. 5 Kopi af fremleje-/lejekontrakter opbevares i boligmappen.

§ 12

Ordensregler

- Stk. 1 Generalforsamlingen fastsætter regler for ordensregler, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund/servicehund såfremt den er bevilget af kommunen.
- Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13

Overdragelse

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, kan andelsretten alene overdrages til boligforeningen jfr. deklaration tinglyst på ejendommen den 19. november 1923. Boligforeningen disponerer derefter over andelsboligen. Andelshaveren kan ved fraflytning søge om optagelse på venteliste. Generalforsamlingen vedtager bindende retningslinjer for ventelister.
- Stk. 2 Uanset bestemmelserne i stk. 1 kan medlemmerne i levende live overdrage medlemsretten og andelsboligen til et optagelsesberettiget familiemedlem i lige linje, eller en person, der i mindst 5 år har haft fælles husstand med andelshaveren i boligforeningen. Overdragelse kan normalt tidligst ske efter at andelshaver har beboet andelen i 2 år, dog kan fristen forkortes i specielle tilfælde (f.eks. terminal sygdom, dokumenteret udstationering i mindst 5 år.) overdragelsen er betinget af, at andelshaveren samtidig udtræder som medlem af boligforeningen. Den udtrædende andelshaver kan tidligst søge om optagelse på venteliste 2 år efter sin udtræden.
- Stk. 3 Andelshaver kan ikke bytte sin andelsbolig med en andelsbolig eller andre typer af boliger uden for boligforeningen. Andelshaver kan bytte andelsbolig med andre andelshavere inden for boligforeningen såfremt bestyrelsen godkender dette og såfremt begge andelshavere har til hensigt at benytte den andelsbolig, som de bytter sig til, til varig beboelse. Bytte kan tidligst godkendes når begge andelshavere har beboet deres lejligheder i mindst 2 år.

§ 14

Pris

- Stk. 1 Værdien af en andelsbolig opgøres og godkendes af bestyrelsen. Værdien opgøres som følger:
- Andelsindskuddet i henhold til den på ejendommen tinglyste deklaration af 19. november 1923 jf. § 4 stk. 1.
 - Andel af de af København Kommunes godkendte forbedringer plus andel af afdrag på nuværende prioritetsgæld minus andel af restgæld optaget til finansiering af de godkendte forbedringer på ejendommen.
 - Værdien af godkendte forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - Eventuelt fradrag eller tillæg for manglende eller særlig god vedligeholdelse.
- Stk. 2 Generalforsamlingen fastlægger regler for hvilke forbedringsarbejder, der kan godkendes som forbedringer, og retningslinjer for bestyrelsens vurdering af den enkelte lejlighed.

§ 15

Fremgangsmåde

- Stk. 1 Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, herunder boligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger, samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Køber skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og boligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- Stk. 2 Opsigelse
- a) Andelshaver kan opsiges sit medlemskab af foreningen, med mindst 2 måneders varsel, til d. 1. i en måned.
 - b) Senest en uge efter opsigelsen skal andelshaver aflevere en opgørelse over de forbedringer, som andelshaver ønsker vurderet. Forbedringer vurderes af bestyrelsen, ud fra det gældende forbedringskatalog boligforeningen har.
 - c) Senest en uge efter opsigelsen skal andelshaver aflevere en liste over fejl og mangler i andelsboligen, herunder om der er fejl eller sket skade på ejendommens installationer i andelsboligen, mens andelshaver har beboet andelsboligen.
- Stk. 3 Vurdering
- a) Vurderingen af andelsboliger, der er blevet opsagt, udføres af to af bestyrelsen udpegede personer, i overensstemmelse med boligforeningens gældende forbedringskatalog.
 - b) Hvis sælger er uenig med bestyrelsens vurdering, kan sælger forlange en ny vurdering, der så bliver foretaget af en vurderingsmand udpeget af ABF. Den nye vurdering er bindende, og sælger hæfter for honoraret til vurderingsmanden, samt eventuelle omkostninger forbundet med den nye vurdering.
 - c) Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshaver.
 - d) Sælger skal underskrive vurderingen, inden en uge efter den er kommet sælger i hænde, og vurderingen fungerer som en del af salgsaftalen. En overskridelse af denne tidsfrist kan medføre ekstra gebyrer, som sælger hæfter for.
- Stk. 4 Salg og afregning
- a) Boligforeningen skal udbetale sælgers tilgodehavende senest 4 uger efter at køber har overtaget andelsboligen.
 - b) Boligforeningen tilbageholder dele af tilgodehavendet, såfremt det er nødvendigt for at sikre dækning af ikke forfalden boligafgift, yderligere boligafgift såfremt andelsboligen er så misligholdt, at den ikke kan udlejes ved opsigelsesperiodens udløb, efterbetaling af udgifter og andre tilgodehavender for udbedring af fejl og mangler, som det påhviler sælger at udbedre, herunder fejl og mangler som er anmeldt af køber eller hvis sælger på anden måde forsinkes videresalget af andelsboligen. Foreningen forpligter sig derved til, at udbedre fejl og mangler hurtigst muligt, og der må ikke opstå unødige forsinkelser.

- c) Boligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshaver, og dernæst til sælger.

Stk. 5 Køb

- a) Køber er forpligtet til at indbetale den fulde pris inklusive omkostninger for køb af andelsbolig senest to uger inden overtagelsen.
- b) Køber kan kun komme med fejl- og mangelliste til og med 14 dage fra overtagelsesdagen.
- c) Senest 21 dage efter købers overtagelse af andelsboligen skal køber med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligen, i henhold til købers fejl og mangelliste.
- d) Foreningen skal gøre købers og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 28 dage efter overtagelsesdagen.

§ 16

Dødsfald

- Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle eller en person, der i de seneste 2 år har haft fælles husstand med den afdøde, berettiget til at overtage medlemskab af foreningen og fortsætte beboelse af andelsboligen.
- Stk. 2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen, efter godkendelse af bestyrelsen, erhverves af et optagelsesberettiget familiemedlem i lige linje.
- Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved dødsboets overdragelse (arveudlæg) til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra bestemmelserne om indbetaling og afregning, idet den nye andelshaver indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- Stk. 4 Afgår et medlem ved døden uden at efterlade sig arvinger, der efter foranstående kan overtage andelsretten, eller ønsker de berettigede ikke at benytte retten, skal erklæring herom afgives inden 2 mdr. efter dødsfaldet, hvorefter bestyrelsen drager omsorg for overdragelsen.

§ 17

Samlivsophævelse

- Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte/overtage medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen.
- Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i de seneste 2 år før samlivsophævelsen.

- Stk. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse/overtagelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende/overtagende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende/overtagende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-5 om indbetaling og afregning, idet fortsættende/overtagende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.

§ 18

Opsigelse

- Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-17 om overdragelse af andelsboligen.

§ 19

Eksklusion

- Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
- Stk. 2 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af en generalforsamling såfremt andelshaveren:
- a) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en af bestyrelsen fastsat frist,
 - b) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - c) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet,
 - d) groft eller efter henstilling fra bestyrelsen overtræder vedtægterne,
 - e) groft eller i gentagende tilfælde overtræder de i § 12 omhandlede ordensregler.
- Stk. 3 Ekskluderes en andelshaver, inddrager bestyrelsen andelsboligen. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 1 og § 14 tilsvarende anvendelse.
- Stk. 4 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget til ny andelshaver, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen med tilhørende loft-/kælderrum samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt.

§ 20

- Generalforsamling**
- Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:
1. Valg af dirigent.
 2. Valg af referent.
 3. Valg af 3 personer til stemmeudvalg.
 4. Bestyrelsens beretning.
 5. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 6. Forslag.
 7. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
 8. Valg.
 - a) Formand (i ulige år).
 - b) Kasserer (i lige år).
 - c) Bestyrelsesmedlemmer (3 i ulige år – 2 i lige år).
 - d) Suppleanter.
 - e) Ekstern revisor.
 - f) Intern revisor.
 - g) Intern revisorsuppleant.
 9. Eventuelt.
- Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det, med angivelse af dagsorden, forlanges af:
- a) en generalforsamling,
 - b) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
 - c) 24 andelshavere.

§ 21

- Indkaldelse m.v.**
- Stk. 1 Ordinær generalforsamling indkaldes skriftligt til hvert enkelt medlem med 14 dages varsel. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendigt forkortes til 8 dage. Indkaldelsen kan ske pr. e-mail, e-boks eller ved omdelt brev og skal indeholde dagsorden, samt tilhørende dokumenter for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 2 måneder før.
- Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 6 uger før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
- Stk. 3 Adgang til at deltage i, og tage ordet på generalforsamlingen, samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en person, der i de seneste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen under de punkter, de er inviteret. Generalforsamlingen kan ved afstemning lukke punktet for administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen.
- Stk. 4 Hver andel, som ikke befinder sig i ulovlig restance med nogen ydelse, giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, eller en person, der i de seneste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren og er optagelsesberettiget.

§ 21 a

Digital generalforsamling

- Stk. 1 Nærværende paragraf regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillempninger i forhold til en fuldstændig/delvis digital generalforsamling, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende paragraf. Bestyrelsen kan ligeledes give mulighed for at afgive stemme ved fysisk brev for andelshavere som er undtaget digital post.
- Stk. 2 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.
- Stk. 3 Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.
- Stk. 4 Den digitale generalforsamling kan alene afholdes, hvor fysisk fremmøde er umulig eller væsentligt vanskeliggjort i særlige situationer, hvor det skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig samt stemme. Den digitale platform og systemet bag skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.
- Stk. 5 Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling kan ske per mail, via e-boks eller ved omdelt brev og indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne logger ind og deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til, og som danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse.
- Stk. 6 Et medlem kan videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode til dennes ægtefælle eller en person, der i de seneste 2 år har haft fælles husstand med andelshaver. Denne kaldes (fuldmægtig). En fuldmægtig indtræder i det hele i medlemmets rettigheder på generalforsamlingen og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag m.v. En fuldmagthaver kan kun repræsentere ét medlem. Bestyrelsen kan dog – og uanset modstående vedtægtsbestemmelser - repræsentere flere medlemmer i forbindelse med en hel eller delvis digital generalforsamling, i henhold til modtaget underskrevet fuldmagt, som enten sendes på mail til bestyrelsen, eller afleveres i bestyrelsespostkassen.

- Stk. 7 Bestyrelsen udpeger forud for generalforsamlingen en dirigent. Dirigenten:
- afgør alle formalitetsspørgsmål
 - kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag
 - kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag.
 - formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer
 - sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/yringer
 - beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode og i en eller flere faser
 - fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger m.v.
 - kan beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage
 - sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter, bilag og indlæg på platformen.
- Stk. 8 Dirigentens beslutninger er bindende. Hvis generalforsamlingen har mistillid til dirigenten, kan dirigenten afsættes ved et mistillidsvotum. Hvis dirigenten afsættes, stilles generalforsamlingen i bero og bestyrelsen har i så fald pligt til at indkalde til en fysisk generalforsamling, hvor dagsordenen genoptages. Indkaldelsen kan ske med en frist på minimum 8 dage.
- Stk. 9 Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller oplever driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning og genoptages, så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en fysisk ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

§ 22

Flertal

- Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2 eller 3, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal. Afstemning foretages ved håndsoprækning, med mindre skriftlig afstemning forlanges af dirigenten eller af mindst én af de tilstedeværende andelshavere.
- Stk. 2 Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån med afdrag ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

- Stk. 3 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 23

Dirigent m.v.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2 Referatet fra generalforsamlingen udsendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten, formanden og referenten.

§ 24

Bestyrelsen

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. 2 Bestyrelsen er i almindelighed beslutningsdygtig, når efter indvarsling til alle bestyrelsens medlemmer mindst halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne deriblandt formanden eller næstformanden er til stede. Beslutninger tages ved simpelt stemmeflertal, således at formanden eller i hans forfald næstformandens stemme i tilfælde af stemmelighed gør udslaget.
- Stk. 3 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 4 Referenten skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
- Stk. 5 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- Stk. 6 To bestyrelsesmedlemmer kan i fællesskab underskrive erklæringen i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a.
- Stk. 7 Bestyrelsen drager omsorg for, at foreningens ejendom er assureret i et anerkendt selskab. I tilfælde af ildebrand hæver foreningen assurancesummen og genopfører det nedbrændte. Foreningen hæver gevinst og tager eventuelt tab ved denne transaktion. Medlemmerne nyder under opbygning boligafgiftsgodtgørelse.
- Stk. 8 Generalforsamlingen fastsætter størrelsen af honorarer til bestyrelsen og revisorer. Dette honorar må højst andrage 2% af den samlede årlige boligafgift og lejeindtægt.
- Stk. 9 Et bestyrelsesmedlem kan søge om orlov i op til 3 måneder fra bestyrelsesarbejdet. Såfremt ansøgningen imødekommes, indkaldes en suppleant i orlovsperioden.

§ 25

Bestyrelsens Medlemmer

- Stk. 1 Foreningen ledes af en bestyrelse bestående af formand, kasserer samt 5 bestyrelsesmedlemmer, der alle vælges for to år på den ordinære generalforsamling.
- Stk. 2 Formanden vælges i ulige år. Kassereren vælges i lige år.
- Stk. 3 3 bestyrelsesmedlemmer afgår i ulige år og 2 bestyrelsesmedlemmer afgår i lige år.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen op til tre suppleanter.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller, eller en person, der i de seneste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én optagelsesberettiget person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og eventuelt en sekretær.
- Stk. 7 I tilfælde af ekstraordinær afgang tiltræder den af generalforsamlingen udpegede og valgte suppleant. Suppleanten fungerer kun i den tid, i hvilken det medlem, i hvis sted suppleanten er indtrådt, ville have fungeret. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næstkommende ordinære generalforsamling, hvor der skal vælges formand. Fratræder både formand og næstformand indkaldes generalforsamlingen til supplerende valg for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- Stk. 8 Valget af bestyrelsesmedlemmer (formand og kasserer undtaget) henholdsvis suppleanter foretages som ét valg, hvor kandidaterne vælges efter først til mølle princippet. Såfremt antallet af kandidater overstiger antallet af det antal pladser, der skal besættes, foretages skriftlig afstemning og de valgte indtræder i rækkefølge efter antallet af stemmer. Ved afstemningen kan der højst stemmes på et antal kandidater svarende til det antal, der skal vælges til henholdsvis bestyrelse og suppleanter.

§ 26

Tegningsret

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening og i formandens fravær af 3 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 27

Administration

- Stk. 1 Bestyrelsen varetager ejendommens drift og administration i henhold til vedtægterne og de af generalforsamlingen besluttede dokumenter.
- Stk. 2 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto. Dog meddeles der formanden og kasserer prokura til at indgå de for den daglige drift nødvendige økonomiske dispositioner.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til en statsautoriseret eller registreret revisor, eller en administrator, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut.
- Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 28

Årsrapport

- Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.
- Stk. 2 Hvert år medtages i budgettet og balancen (særskilt bankkonto) et beløb til en fond. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.
- Stk. 3 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 29

Revision

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- Stk. 2 Generalforsamlingen vælger desuden, blandt den personkreds, der er valgbar, en intern revisor og en suppleant for denne.
- Stk. 3 Revisorerne skal kritisk gennemgå regnskaberne og overbevise sig om, at værdipapirer og kontantbeholdning og lign. er til stede.
- Stk. 4 Bestyrelsens medlemmer og revisorerne skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med foreningens bøger, regnskabsvæsen, korrespondance, samt med kassebeholdningernes størrelse.

§ 30

Opløsning

- Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres indskud i foreningens formue og kommunalbestyrelsen eller til de af denne godkendte formål.
- Stk. 3 Til forandring i eller tilføjelser til foreningens vedtægter om afhændelse af eller væsentlige forandringer ved foreningens ejendom samt til foreningens opløsning, kræves desuden Københavns magistrats samtykke samt Erhvervs- og vækstministeriets (2016) godkendelse.

§ 31

Offentlig kontrol

- Stk. 1 Foreningen og dens bestyrelse er underkastet de vilkår og kontrolbestemmelser, som fastsættes af Erhvervs- og vækstministeriet (2016) samt Københavns magistrat - Direktoratet for Stadens faste Ejendomme - i anledning af den til boligforeningens byggeri ydede offentlige støtte.
- Stk. 2 Alle over for det offentlige påtagne forpligtelser i anledning af den til opførelsen af boligforeningens ejendom ydede støtte gælder, uanset om der måtte være givet udtryk herfor i boligforeningens vedtægter.
- Stk. 3 Foranstående vedtægter er godkendt af Direktoratet for Stadens faste Ejendomme og boligstyrelsen.

Således vedtaget på Boligforeningen Kjøgegaards ekstraordinære generalforsamling 23. maj 2023.