

English version starts at page 6.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kompassen antagna vid föreningsstämma den 2022-05-08.

Registrerade på Bolagsverket 2017-11-16

Stadgarna skall i förekommande fall läsas tillsammans med bostadsrättslagen (SFS 1991:614). I de delar som inte reglerats särskilt i stadgarna gäller vad som anges i nämnda lag.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kompassen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Som medlem i föreningen följer ett åtagande att verka för att föreningens ändamål uppfylls samt att i övrigt efterleva föreningsstämmans och styrelsens beslut.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Älmhults kommun, Kronobergs län.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3

Inträde i föreningen kan beviljas och juridiska personer som:

1. kan komma att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus och som skriftligen ansöker om medlemskap i föreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt i föreningens fastighet får i enlighet med vad som anges i bostadsrättslagen vägras medlemskap.

En ansökan om medlemskap ska göras skriftligen.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid fråga om medlemskap kan beviljas ska styrelsen särskilt beakta om sökanden av medlemskap bedöms ha förutsättningar att verka för föreningens ändamål i § 1.

Styrelsen är skyldig att snarast från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Om inte styrelsen särskilt beslutar annat gäller att medlemskap beviljas när föreningens ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och lägenheten står klar för inflyttning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt med mera.

§ 5

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 jämförd med § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

För vissa fall av överlåtelser gäller vad som anges i bostadsrättslagen.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 6

Om en bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

Formkrav vid överlåtelse

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåts avser samt om ett pris.

Motsvarande ska gälla vid byte och gåva.

§ 8

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Undantag från detta finns angivet i bostadsrättslagen.

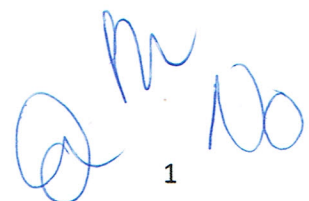
FÖRENINGSPÅGÅR

Föreningens organisation

§ 9

Föreningens organisation består av:

- föreningsstämma
- styrelse
- revisorer
- valberedning



1

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 10

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari – 31 december.

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelse avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 11

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

Kallelse till stämma

§ 12

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före stämman. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om, eller via e-post:

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma ska behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 13

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

Dagordning

§ 14

På ordinarie stämma ska förekomma:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av ordförandes val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet
6. fråga om kallelsen behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. fråga om arvoden
13. val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter – för 1 eller 2 år
14. val av revisor och suppleanter – för 1- eller 2-år
15. val av valberedning – för 1 eller 2 år
16. upptagande av stadgar
17. övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Angående punkt 17 ska beaktas vad som anges i § 11 andra stycket.

Röstning

§ 15

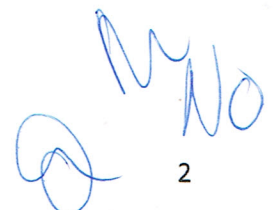
På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 16

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utförandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar eller barn får vara biträde eller ombud.



Beslut vid stämma**§ 17**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte för beslut enligt § 18 eller för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

§ 18

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Valberedning**§ 19**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

Protokoll**§ 20**

Ordföranden ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas
2. att stämmans beslut ska föras in, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande.

Styrelse**§ 21**

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs växelvis för 1 eller 2 år på föreningsstämman.

Styrelsemedlem behöver inte vara medlem i föreningen.

Konstituering**§ 22**

Styrelsen utser inom sig och vid behov vice ordförande samt sekreterare. Styrelsen kan också utse så kallad vicevärd eller annan att ombesörja vissa av föreningens uppgifter i enlighet med vad styrelsen bestämmer.

Beslutsförhet och teckning av firma**§ 23**

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt som styrelsen bestämmer.

Avyttring, till- eller ombyggnad med mera**§ 24**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- och ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer**§ 25**

Revisorerna ska vara en eller två. Revisor/revisorer och eventuell suppleant/er får väljas för 1 eller 2 år av ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

Avgifter till föreningen

§26

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar om annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning gör inkassokostnader med mera.

För det fall det i årsavgiften ingår ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten med mera kan detta efter beslut av styrelsen i stället beräknas efter förbrukning.

§ 27

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1,0 % av basbeloppet.

Efter beslut av styrelsen får även avgift tas ut för andrahandsupplåtelse för en lägenhet enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan med mera

§ 28

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§ 29

Inom föreningen ska bildas följande fonder: fond för yttre underhåll samt dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder som styrelsen beslutar.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen beslutar hur sådant överskott ska disponeras.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 30

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre och vad som i övrigt upplåtits till lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhåll som reparationskyldighet.

Reparations- och förbättringsåtgärder ska utföras fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som meddelats av styrelsen rörande skötseln av lägenheten och vad som i övrigt upplåtits till lägenheten samt bör även i övrigt samråda med styrelsen vid mer omfattande reparations- och förbättringsåtgärder. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet.

Till det inre i lägenheten räknas särskilt:

- rummets väggar, golv och tak,
- inredning och utrustning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- glas i fönster och dörrar,
- ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller

av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, parkering, carport, uteplats eller andra ytor svarar bostadsrättshavaren för att dessa ytor hålls i gott skick genom exempelvis renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för och i förekommande fall balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt eventuellt tak.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar mer än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrätts havaren endast för om skadan uppkommit genom:

1. bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse eller vårdslöshet
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst, eller
 - b) någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig för endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

Vad angetts ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpel bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 31

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 32

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Denne skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelsen med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till dennes hushåll eller gästar eller av någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning.

Om bostadsrätthavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad.

§ 33

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 34

En bostadsrätthavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Ytterligare bestämmelser kring upplåtelse i andra hand finns i bostadsrättslagen.

Förverkandeanledningar

§ 35

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts kan förverkas enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Föreningen är då berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Ovan gäller enligt bostadsrättslagen bland annat om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Förhandsavtal

§ 36

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kapitlet bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Upplösning av föreningen

§ 37

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övriga tillämpliga regler

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

ENGLISH version of the statutes.

Statutes for Tenant-owner Association Kompassen adopted at the Annual General meeting on 2022-05-08

Registered at the Chamber of Commerce (Bolagsverket) on 2017-11-16

Where applicable, the statute must be read in conjunction with the Tenant Act (SFS 1991: 614). In the sections not specifically regulated by the statute, what is stated in the above-mentioned law applies.

INTRODUCTORY PROVISIONS

The association's company and purpose

§ 1

The association's company name is Bostadsrättsföreningen Kompassen.

The association aims to promote the financial interests of its members by dissolving in the association's house and for the members of the association housing apartments for permanent housing for enjoyment without time limit.

As a member of the association, a commitment follows to work to ensure that the purpose of the association is fulfilled to otherwise comply with the decision of the general meeting and the Board. Housing law is the right in the association that a member has because of the lease. A member who holds a tenancy right is called a tenant.

The seat of the association

§ 2

The Association's board has its seat in Älmhult Municipality, Kronoberg County.

General provisions on membership in the association

§ 3

Entry into the association can be granted and legal persons who:

1. may obtain tenancy rights through lease in the association's house, or
2. takes over tenancy in the association's house and applies in writing for membership in the association.

A legal person who has acquired tenancy rights in the association's property may be refused membership in accordance with the Tenant Act.

An application for membership must be made in writing.

§ 4

The question of adopting a member is decided by the Board. In case of membership may be granted, the Board shall take account of whether the applicant for membership is deemed to have the conditions to work for the purpose of the association in § 1.

The board is obliged to decide, as soon as the written application for membership has been submitted to the association, the question of membership.

Unless the board specifically decides otherwise, membership is granted when the association's financial plan is registered with the Swedish Chamber of Commerce and the apartment is ready for occupancy.

Right to membership upon transfer of tenancy rights etc.**§ 5**

Anyone who has transferred a tenancy right must not be refused entry to the association if the conditions for membership stipulated in § 3 as well as § 4 are fulfilled and the association should reasonably accept him as tenant.

For certain cases of transfers, what is stated in the law on Tenant Act.

Right to exercise the tenancy**§ 6**

If a tenant is transferred to a new holder, he or she may exercise the tenancy right only if he or she is a member of the association.

Form requirements for transfer**§ 7**

An agreement on transfer of tenancy through purchase must be made in writing and signed by the seller and the buyer. The purchase document must contain information about the apartment to which the transfer relates and a price.

The same shall apply in exchange and gift.

§ 8

A transfer is void if the tenant who has passed the tenant's right to refuse membership in the association. Exceptions to this are set out in the Tenant Law.

ASSOCIATION**Association's organization****§ 9**

The association's organization consists of:

- member meeting
- board
- auditors
- nomination committee

Financial year and annual report**§ 10**

The association's fiscal year includes the period from January 1 to December 31.

The board shall submit an annual report to the auditors at least six weeks before the ordinary association vote. This must consist of income statement, balance sheet and administration report.

Member meetings**§ 11**

The Annual General meeting shall be held within six months after the end of each financial year.

Extra meetings will be held when the board finds reasons for doing so. Such a meeting shall also be held if requested in writing by an auditor or by at least a tenth of all eligible voters. The request states which case to be dealt with.

Notice of member meeting**§ 12**

The board calls for an Member meeting.

Notice of the meeting shall contain information on the matters to be attended by the meeting.

Notice may be issued no earlier than six weeks before the meeting and must be issued no later than two weeks before the meeting.

Notice is issued through appropriations at an appropriate location within the association's property. However, a written notice must always be sent to each member whose postal address is known to the association, or sent by e-mail:

1. the ordinary Member meeting shall be held at a time other than that prescribed by the statutes, or
2. the general assembly shall consider the matter
 - a) the association's liquidation, or
 - b) the fusion of the compound into another compound by fusion.

Other messages to members are provided through appropriations at a suitable location within the association's property, by letter or by e-mail.

Proposal (motion) right**§ 13**

A member who wishes to have a specific matter dealt with at the Annual General meeting, must notify the Board in writing of the matter before the end of January.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'A' and 'No'.

Agenda**§ 14**

The following issues must be addressed at the Annual General meeting:

1. election of chair of the meeting
2. notification of the chair's choice of protocol manager
3. approval of voting length
4. establishment of the agenda
5. election of at least one person to verify the minutes together with the chair
6. whether the Annual General meeting has been convened as stipulated in the by-laws
7. the board's annual report
8. the auditors' report
9. decision on the preparation of the income statement and the balance sheet
10. decisions based on the association's profit or loss according to the adopted balance sheet
11. decision regarding discharge from liability for the board
12. ask about the fees
13. election of chair, board members and deputies – for 1 or 2 years
14. election of auditors and deputy – for 1 or 2 years
15. election of nominating committee – for
16. adoption of the by-laws
17. other reported cases

At extra Member meeting, decisions may not be taken in matters other than those stated in the notice.

Paragraph 17 shall be considered in accordance with the second paragraph of § 11.

Voting**§ 15**

At the Annual General meeting, every member had one vote. However, if several members have tenancy rights in common, they have only one vote together. Only entitled to vote is the member who has fulfilled its obligations to the association.

Representative and assistant**§ 16**

A member's right at the Annual General meeting is exercised by the member person or the person who is the member's deputy by law or by proxy. Representatives shall present written day-signed power of attorney.

The authorization is valid for a maximum of one year from the date of issue.

Representatives may only represent one member. A member may at the Annual General meeting bring at most one assistant. For a natural person, only another member or the member's spouse, cohabitation, parents, or children may be an assistant or representative.

Decisions at the Annual General meeting**§ 17**

The decision of the Annual General meeting is made up of the decision that has received more than half the votes cast or, in equal numbers, the decision that the chair votes.

In elections, the election that has received the most votes are considered the winner. If the number of votes is equal, the election is decided by a draw (lottery) unless otherwise decided by the Annual General meeting before the election.

The first subparagraph does not apply to decisions pursuant to § 18 or to decisions which, for their validity, require a special majority under the Tenant Act.

§ 18

If a decision made at a Member meeting means that an apartment rented with tenant-owner rights will be altered or need to be taken into consideration by the association as a result of a renovation or extension, the tenant-owner must have agreed to the decision. If the co-owner does not give his consent to the amendment, the decision will still be valid if at least two-thirds of the voters have agreed to the decision and it has also been approved by the Rent Tribunal (hyresnämnden).

Nominations**§ 19**

At the Annual General meeting, the nomination committee is appointed for the time until the next Member meeting is held. A member is appointed to convene the nomination committee. The nomination committee shall propose candidates for the trust assignments for which elections are to be made at the Annual General meeting.

Protocol**§ 20**

The chair shall ensure that minutes are kept at the Annual General meeting. Regarding the content of the protocol applies:

1. that the voting length should added in or attached
2. that the decisions of the meeting be entered, and
3. if a vote has taken place, that the result must be stated.

Not later than three weeks after the Annual General meeting, the adjusted minutes shall be made available to the association for the members.

Minutes shall be taken at the meetings of the board. Protocols must be kept safe.

The board**§ 21**

The board consists of a minimum of three and a maximum of seven members with a maximum of two deputies.

Board members and deputies are elected alternately for 1- or 2-year terms at the annual general meeting.

A board member does not need to be member of the association.

Statutory**§ 22**

The board appoints and, if necessary, the deputy chair and secretary. The board may also appoint so-called deputy host (landlord) or other to take care of some of the association's tasks in accordance with the board's decision.

Decision making and signatory of the Association**§ 23**

The board decides when more than half of the total number of Board members is present. As the board's decision, the opinion most voters agree on and in the same number of votes the sentence that the chair represent. When the smallest number of members is present, unanimity is required for a valid decision.

The association's company is signed in addition to the board in the manner decided by the board.

Divesting, extension or remodeling etc.**§ 24**

The board or company signers may not, without the authorization of the Annual General meeting, dispose of the association's fixed property. Neither may it demolish or decide on any substantial changes or extension or conversion of such property.

The board or company signers may apply for a mortgage or other registration in the association's immovable property or plot.

Accountants**§ 25**

The auditors should be one or two. The auditor/auditors and any alternate members may be elected for 1 or 2 years by the Annual General meeting.

The auditors shall carry out their work so that the audit is completed, and the audit report submitted no later than three weeks before the Annual General meeting.

The board shall submit a written statement to the ordinary Member meeting regarding comments made by the auditors.




The board's accounting documents, the auditor's report and the board's statement of the remarks made by the auditors shall be made available to the members at least two weeks before the Annual General meeting at which they are to be addressed.

Fees to the Association**§ 26**

The annual fee is apportioned between the tenants in proportion to the apartments' share figures. The annual fee is intended to cover the tenants-owner association's ongoing operations.

The percentage and contribution for the apartment are decided by the board. The decision to change the proportion of shares that entails changing the proportion of the proportion of the shares is decided by the Annual General meeting. The decision will be valid if at least two-thirds of the voters at the Annual General meeting agreed to the decision. The decision to change the contribution must always be decided by the Annual General meeting. Rules for valid decisions are set out in the Tenant Act.

The board decides on the size of the annual fee. The annual fee is paid monthly at the latest on the last working day before the beginning of each calendar month unless the Board decides otherwise.

  
9

Unless the annual fee is paid in a timely manner, the interest rate shall be paid in accordance with the Interest Act on the unpaid fee from the due date until its full payment is made, as well as a reminder fee and collection fee according to the law on compensation for collection costs, etc.

If the annual fee includes compensation for heat and hot water, electric current, cleaning, or consumption water etc. this can be calculated according to consumption by the board instead.

§ 27

Leasing fee, transfer fee and pledge fee may be levied at the discretion of the board. For work on transfer of tenancy rights, the tenant may be charged transfer fees with a maximum amount of 2.5% of the basic amount according to the Social Insurance Code (2010:110). For work on pledging tenancy rights, the tenant may pay a pledge fee of no more than 1.0% of the base amount.

Following a decision by the board, a fee may also be charged for second-hand lease of an apartment as specified in the Tenant Act.

The tenant-owner association may charge a fee for second-hand lease by the tenant with a maximum of 10 percent of the price base amount per year. If an apartment is leased for part of a year, the maximum allowable fee is calculated based on the number of calendar months the apartment is rented.

In addition, the association may not levy special fees for measures that the association must take on the basis of law or constitution.

Maintenance team etc.

§ 28

The board shall draw up a maintenance plan for the maintenance of the association's house and annually budget the necessary funds to ensure the maintenance of the association's house. The board must inspect the association's property every year.

Funds

§ 29

Within the association, the following funds are to be formed: external maintenance fund and outline fund.

Provision for the external maintenance fund shall be made in accordance with the adopted maintenance plan or on other grounds decided by the board.

The surplus that may arise in the association's activities shall be allocated to the outline fund. The board decides how such surplus should be allocated.

TENANT-OWNER QUESTIONS

The rights and obligations of the tenant

§ 30

The tenant shall at his own expense keep the apartment to the interior and what has otherwise been given to the apartment in good condition. The responsibility comes with both maintenance and repair obligation.

Repair and improvement measures must be carried out in a professional manner. The tenant-owner is obliged to follow the instructions given by the Board regarding the management of the apartment and what has otherwise been given to the apartment and should also otherwise consult with the Board for more extensive repair and improvement measures. The association is otherwise responsible for ensuring that the house is well maintained.

The interior of the apartment includes:

- the walls, floors and ceilings of the rooms,
- furnishings and appliances in kitchens, bathrooms and other areas of the apartment,
- glass in windows and doors,
- the exterior and interior doors of the apartment,
- wiring, wastewater, electricity, and ventilation provided by the association with the apartment and which only serves the apartment owner's apartment to those parts where they are located in the apartment and are visible.

The tenant-owner is responsible for painting the inside of the windows and frames of the windows, but not for painting the visible parts of the exterior of exterior doors and windows, nor for maintenance other than painting of radiators and water fittings or of the drains, heat, gas, electricity, ventilation and water provided by the association with the apartment.

If the apartment is equipped with a balcony, covered parking, carport, patio or other areas, the co-owner is responsible for keeping these areas in good condition through, for example, cleaning and snow removal. Furthermore, the tenant-owner is responsible for and, where applicable, the surface layer of the balcony floor and the interior of the side sections, fronts, and any roof.

The tenant-owner does not take responsibility for repairs to the wastewater, heat, electricity, and water supply lines provided by the apartment and they earn more than one apartment. The same applies to ventilation ducts.

For repairs due to fire or water damage, the tenant-owner only responds to the damage caused by:

1. the tenant's own negligence or neglect, or
2. negligence or neglect of
 - a) a person belonging to the tenant's household or visiting the tenant as a guest, or
 - b) any other person that the tenant has accommodated in the apartment; or
 - c) someone who works on behalf of the tenant in the apartment.

However, for repair due to fire damage caused by negligence or neglect of any other than the tenant-owner, he is only liable if he has failed in care and supervision.

What is stated above applies, if applicable, if there is any rent in the apartment.

If the tenant-owner neglects his responsibility for the condition of the apartment to the extent that the security of another person is jeopardized or there is a risk of extensive damage to another's property and does not promptly rectify the deficiency in the apartment's condition as soon as possible, the association may remedy the lack of the tenant's expense.

§ 31

The tenant-owner may not, without the permission of the Board in the apartment, carry out measures that include:

- interference with a supporting structure,
- modification of existing wastewater, heat, gas, or water pipes, or
- another significant change in the apartment.

The board may not refuse to authorize a measure referred to in the first subparagraph unless the measure is of material damage or inconvenience to the association.

§ 32

The tenant-owner may not use the apartment for any purpose other than its intended purpose. However, the association may only invoke deviations that are of significant importance to the association or any other member of the association.

The tenant-owner may not accommodate outside persons in the apartment, if it may result harm for the association or any other member of the association.

When the tenant-owner uses the apartment, he/she must ensure that those living in the area are not exposed to disturbances to such a degree that they may be detrimental to health or otherwise impair their housing environment so that they should not be tolerated.

The tenant-owner must also, in general, when using the apartment, observe all that is required to maintain health, order and good condition inside or outside the house. He must abide by the special rules announced by the association in accordance with the local customs.

The tenant-owner shall ensure that these duties are strictly fulfilled by those belonging to his household or guests or by anyone else who is housed in the apartment or who works there on behalf of the tenant-owner.

If the tenant-owner knows or has reason to suspect that an object is afflicted with vermin, this must not be taken into the apartment.

If a dwelling intended for permanent residents is held by tenant-owner by a legal person, the apartment may only be used to be fully leased in the alternative as a permanent residence.

§ 33

Representatives of the Condominium Kompassen has the right to enter the apartment when needed for supervision or to perform work for which the association is responsible.

§ 34

A tenant-owner may second-hand his entire apartment only if the Board gives his consent.

A permit for second-hand lease may be limited for a limited period of time and may be subject to conditions.

Further provisions on leasing in the alternative can be found in the Tenant Act.

Forfeiture reasons

§ 35

The right of use of an apartment held by tenant-owner and who is admitted may be forfeited as provided for in the Tenant Act. The association is then entitled to terminate the tenant-owners right to relocate.

The above applies in accordance with the Tenant Act, among other things if the tenant-owner delays paying the annual fee more than one week after the due date.

OTHER PROVISIONS

Prior agreements

§ 36

In accordance with the provisions of Chapter 5 of the Tenant Act, the association may enter into an agreement to grant an apartment with tenant-owner

rights in the future. Such an agreement is called a prior agreement.

Resolution of the association

§ 37

If the association is dissolved, retained assets shall accrue to the members in relation to each apartment contribution.

Other applicable rules

For matters not regulated in these statutes, the Tenant Act, the Act on Economic Associations, and other applicable regulations apply.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. A. K. O.', is located to the right of the 'Other applicable rules' section.