



Bostadsrättsföreningen
Nordostpassagen i Göteborg
Org.nr. 769608-2911

STADGAR | 2026-06-16

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	3
1 § Namn, säte och ändamål	3
2 § Medlemskap och överlåtelse	3
3 § Medlemskapsprövning – fysisk person	3
4 § Medlemskapsprövning – juridisk person	3
5 § Bosättningskrav	3
6 § Andelsägande	3
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	3
8 § Årsavgiftens beräkning	3
9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	4
10 § Övriga avgifter	4
11 § Betalning av avgifter	4
FÖRENINGSTÄMMA	4
12 § Föreningsstämma	4
13 § Motioner	4
14 § Extra föreningsstämma	4
15 § Dagordning	4
16 § Kallelse	4
17 § Rösträtt	5
18 § Närvarorätt, ombud och biträde	5
19 § Röstning	5
20 § Jäv på stämma	5
21 § Resultatdisposition	5
22 § Valberedning	6
23 § Stämmans protokoll	6
STYRELSE OCH REVISION	6
24 § Styrelsens sammansättning	6
25 § Konstituering	6
26 § Styrelsens protokoll	6
27 § Beslutsförhet och röstning	6
28 § Beslut i vissa frågor	6
29 § Jäv i styrelsearbetet	6
30 § Firmateckning	6
31 § Styrelsens åligganden	7
32 § Medlems- och lägenhetsförteckningar	7
33 § Räakenskapsår	7
34 § Revisor	7
35 § Revisionsberättelse	7

BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	7
36 § Bostadsrättshavarens ansvar	7
37 § Ytterligare installationer	8
38 § Brand- och vattenledningsskador	8
39 § Balkong, altan, uteplats	8
40 § Felanmälan	8
41 § Gemensam upprustning	8
42 § Vanvård och otillåtna förändringar	9
43 § Övriga anordningar	9
44 § Förändring i lägenhet	9
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	9
45 § Användning av bostadsrätten	9
46 § Sundhet, ordning och gott skick	9
47 § Tillträdesrätt	9
48 § Andrahandsuthyrning	9
49 § Inneboende	10
FÖRVERKANDE	10
50 § Förverkandegrunder	10
51 § Tvångsförsäljning	10
ÖVRIGT	10
52 § Meddelanden	10
53 § Elektronisk kommunikation	10
54 § Underhållsplan och överlåtelsebesiktning	10
55 § Upplösning och likvidation	10
56 § Tolkning och tillämpliga regler	10
57 § Stadgeändring	11

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg, i det följande benämnd *Föreningen*.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg, Göteborgs kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer. Ansökan ska vara skriftlig.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling, som ska vara underskriven av köpare och säljare samt innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser och pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att hen får stå kvar som medlem.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan medlemskap. Efter tre (3) år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning, i enlighet med bostadsrättslagen.

3 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

4 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 3 § är uppfyllda.

Kommun och region får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i tredje stycket inte har erhållits.

5 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten, om inte styrelsen medger annat.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Förändring av andelstal fastställs av styrelsen.

Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma i den särskilda ordning som bostadsrättslagen föreskriver.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Omröstning sker enligt reglerna i dessa stadgar 19 §.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst två (2) % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst en (1) %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst tre och en halv (3,5) % och pantsättningsavgiften till högst en och en halv (1,5) % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst tio (10) % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen, på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader med mera.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se 16 §.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari, eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel (1/10) av samtliga röstberättigade.

Kallelse till extrastämma begärd av revisor eller medlemmar ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran om extrastämman kom in till styrelsen.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
8. Beslut om utomstående närvaro
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter, suppleanter och internrevisor
16. Val av extern revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska, utöver punkt 1–8 och 19, förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma,

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem. Medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress än i föreningens hus, ska kallelsen i stället skickas till medlemmen med post.

I vissa fall ska kallelsen enligt lag skickas med post, men får skickas med e-post om förutsättningarna enligt 53 § är uppfyllda.

Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter och/eller publiceras på föreningens webbplats.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § 4 p.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst och om flera medlemmar tillsammans äger flera bostadsrätter har de gemensamt endast en (1) röst.

Den som inte fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen kan nekas att utöva sin rösträtt på föreningsstämma.

18 § Närvarorätt, ombud och biträde

Medlem får inte vägras närvara och yttra sig på stämman.

Föreningens styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer, revisorssuppleanter och ledamöter av föreningens valberedning får närvara vid stämman även om de inte är medlemmar, och de har rätt att yttra sig i ärenden som angår deras uppdrag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Bitrådet har yttranderätt.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem,
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen,
- förälder,
- syskon,
- barn,

- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus,
- god man,
- innehavare av framtidsfullmakt som har trätt i kraft enligt lagen (2017:310) om framtidsfullmakter,
- annan medlems ställföreträdare.

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds den av legal ställföreträdare, mot uppvisande av registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Annan person än de ovan nämnda får närvara eller på annat sätt följa stämman endast om stämman enhälligt beslutar så.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått fler än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid personval anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen 9 kap. 16 §.

20 § Jäv på stämma

Medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv,
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen,
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

Dessa bestämmelser tillämpas också på ombud för medlem.

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet bör balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, så ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval, samt förslag till arvoden.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden och uppgift om övriga närvarande ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av stämmans ordförande och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år, fram till ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken fler än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder.

För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter.

Suppleanter tjänstgör vid ledamöters frånvaro, i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras, ska medlemmens samtycke inhämtas.

Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar (2/3) av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Jäv i styrelsearbetet

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om:

1. avtal mellan styrelseledamoten och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens intresse, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda, om inte intressegemenskap föreligger mellan bostadsrättsföreningen och den andra juridiska personen.

Med avtal jämställs i detta fall även rättegång eller annan talan. Reglerna om jäv återfinns i lag om ekonomiska föreningar 7 kap. 23 §.

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två (2) ledamöter tillsammans.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (*förvaltningsberättelse*), redovisa föreningens inbetalningar och utbetalningar under året (*kassaflödesanalys*) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (*resultaträkning*) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (*balansräkning*). Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska det i redovisningen lämnas en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden,
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna,
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar. Föreningen har rätt att behandla personuppgifter i förteckningarna på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).

32 § Medlems- och lägenhetsförteckningar

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (*medlemsförteckning*) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (*lägenhetsförteckning*).

Medlemsförteckningen ska innehålla:

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016,
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla:

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt,
5. uppgift om pantsättning av respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före ordinarie föreningsstämma.

BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavare är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten, samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,
- till fönster samt balkong- och altandörrar hörande beslag, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persiennier, vädringsfilter och tätningslister samt all målning, förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster samt balkong- och altandörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med,
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar samt all målning förutom målning av ytterdörrens utsida. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- lister, foder, socklar och stuckaturer,
- elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,

- ledningar för vatten, avlopp och ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet,
- undercentral för el (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) och dess kanalisationer som utgår från anslutningspunkt i lägenheten,
- ventiler och luftinsläpp,
- brandvarnare,
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar,
- värmepump/värmepanna, även sådan som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte,
- ventilationsaggregat, exempelvis FTX-aggregat, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte,
- varmvattenberedare om sådan installerats,
- lägenhetsförråd utanför bostadsrättshavarens lägenhet, avseende låsning, nätbur och städning,

I badrum, duschrum eller annat våtrum och i toalett svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporslin, även i delar som är placerade innanför väggen, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämring till golvbrunn,
- rensning av golvbrunn och vattenlås,
- tvättmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt. Utrustning med fläktmotor får ej anslutas till fastighetens ventilationssystem.,
- elektrisk handdukstork, även sådan som föreningen försett lägenheten med,

I kök och motsvarande utrymmen ansvarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning, såsom bland annat:

- vitvaror,
- köksfläkt/spiskåpa. Utrustning med fläktmotor får ej anslutas till fastighetens ventilationssystem.,
- rensning av vattenlås,
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler. I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Föreningen ansvarar för fönster och balkong-/terrassdörrar gällande ruta/glasning, karm, båge, mekanisk funktion, service enligt underhållsplan samt målning och kittning utvändigt.

37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts eller beställts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement om sådana ingår i upplåtelsen.

38 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning, i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

39 § Balkong, altan, uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavare är skyldig att följa föreningens anvisningar rörande skötsel av mark, om sådan ingår i lägenheten.

Bostadsrättshavaren får inte utrusta balkong, altan, uteplats eller takterrass på ett sådant sätt att det orsakar olägenhet eller risk för grannar och närboende.

Om bostadsrätten innefattar mark som disponeras av bostadsrättshavaren, ansvarar bostadsrättshavaren för att reglerna i nyttjanderättsavtal mellan föreningen och markägaren följs. Markägare kan vara samfällighetsförening eller föreningen själv.

Bostadsrättshavaren får utföra eller uppsätta saker av permanent natur på eller i anslutning till lägenhetens utsida endast om så sker efter styrelsens godkännande och i enlighet med föreningens ordningsregler.

Om mark ingår i bostadsrätten, svarar bostadsrättshavaren för marken och allt som finns på den, bortsett från teknisk utrustning som betjänar fler än medlemmens bostadsrätt.

40 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att anmäla fel och brister till föreningen, i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för, i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur till föreningen.

41 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning, även avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

42 § Vanvård och otillåtna förändringar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 44 § på ett sådant sätt att annans säkerhet äventyras, eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

43 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

44 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa vissa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. byte av lägenhetens ytterdörr, till exempel säkerhetsdörr,
5. byte av balkongdörrar och fönster,
6. ingrepp på balkong eller terrass,
7. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
8. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Exempel på ovanstående är en mer omfattande ombyggnad, som genererar en ny planlösning (till exempel flytt eller rivning av vägg). Bostadsrättshavaren ska då innan start lämna in en ansökan med ritning på hur planlösningen ser ut idag samt ritning på den planerade planlösningen. Bostadsrättshavaren skall också beskriva hur dragning av VVS-ledningar anpassas till tänkt planlösning.

Exempel är även demontering och flytt av värmeradiator, samt bilnings- och spårningsarbete i väggar och golv.

Att utföra åtgärder utan tillstånd är grund för förverkande, vilket innebär att styrelsen ytterst kan säga upp bostadsrättshavaren som då kan tvingas flytta från sin lägenhet.

För lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens tillstånd får förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § Användning av bostadsrätten

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

46 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö i sådan grad att de skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig att rätta sig efter föreningens ordningsregler samt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utom fastigheten.

Om mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement hör till lägenheten ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

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

Bostadsrättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, bostadsrättshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

47 § Tillträdesrätt

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten eller lägenhetsförrådet, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

48 § Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen till styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges

- skälet till upplåtelsen,
- vilken tid den ska pågå,
- till vem lägenheten ska upplåtas, samt
- redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse.

Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Samtycke lämnas för maximalt ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Korttidsupplåtelse beviljas endast efter godkännande av styrelsen.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

49 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten om det inte medför olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad, och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- lägenheten upplåts i andra hand utan tillstånd,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer som medför olägenhet för föreningen eller annan medlem,
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse,
- bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset,
- bostadsrättshavaren inte rättar sig efter de ordningsregler som föreningen meddelar, eller iakttar sundhet, ordning och gott skick,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 44 §, första eller andra stycket.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Regler för förverkande anges i bostadsrättslagen 7 kap, 7 och 18 §§. I bostadsrättslagen 7 kap. 19 § finns regler om hinder för förverkande.

51 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

52 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats eller distribueras genom utdelning.

53 § Elektronisk kommunikation

Kallelser och meddelanden för att lämna information till medlem eller någon annan får befordras med elektroniska hjälpmedel, även om det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om:

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas på elektronisk väg kan när som helst återta sitt samtycke.

54 § Underhållsplan och överlåtelsebesiktning

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för att genomföra underhåll av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

När en bostadsrätt i föreningen överläts, har föreningen rätt att låta genomföra en besiktning av lägenheten.

55 § Upplösning och likvidation

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

Beslut om frivillig likvidation fattas av föreningsstämman. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §.

56 § Tolkning och tillämpliga regler

Utöver dessa stadgar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Föreningen kan även ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §.

Vid förslag om stadgeändring ska både gällande stadgar och föreslagna stadgar med markerade ändringar gentemot gällande stadgar biläggas kallelsen.

Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det, enligt reglerna i bostadsrättslagen 9 kap. 23 §.

Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar (2/3) av de röstande har röstat för beslutet.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande föreningsstämmor:
den 28 april 2026, samt den 16 juni 2026

Göteborg, den 16 juni 2026

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Simon Semelin
ordförande

Harald Schörnig
ledamot

Max Carlström
ledamot

Erik Stööp Hedborg
ledamot

Joan Said
ledamot

Elisabeth Sjöberg
ledamot

Annette Linton
Ledamot

Dokumentet undertecknas genom digital signering.

Verifikat

Dokument-ID 09222115557582082247

Dokument

Stadgar_BrfNp_26-06-16 Huvuddokument 11 sidor Startades 2026-06-26 10:45:02 CEST (+0200) av Harald Schörnig (HS) Färdigställt 2026-06-29 08:53:22 CEST (+0200)

Signerare

Harald Schörnig (HS) Brf Nordostpassagen i Göteborg Org. nr 769608-2911 harald@brfnordostpassagen.se Signerade 2026-06-26 10:45:06 CEST (+0200)	Simon Semelin (SS) Brf Nordostpassagen i Göteborg Org. nr 769608-2911 simon@brfnordostpassagen.se Signerade 2026-06-26 10:54:42 CEST (+0200)
Max Carlström (MC) Brf Nordostpassagen i Göteborg Org. nr 769608-2911 max@brfnordostpassagen.se Signerade 2026-06-26 13:14:17 CEST (+0200)	Erik Stööp Hedborg (ESH) Brf Nordostpassagen i Göteborg Org. nr 769608-2911 erik@brfnordostpassagen.se Signerade 2026-06-26 12:25:21 CEST (+0200)
Joan Said (JS) Brf Nordostpassagen i Göteborg Org. nr 769608-2911 joan@brfnordostpassagen.se Signerade 2026-06-26 11:28:21 CEST (+0200)	Elisabeth Sjöberg (ES) Brf Nordostpassagen i Göteborg Org. nr 769608-2911 elisabeth@brfnordostpassagen.se Signerade 2026-06-26 11:46:49 CEST (+0200)
Annette Linton (AL) Brf Nordostpassagen i Göteborg Org. nr 769608-2911 annette@brfnordostpassagen.se Signerade 2026-06-29 08:53:22 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.

