

STADGAR

för bostadsrättsföreningen Läraren 12

(tagna vid föreningsstämma den 3 november 2025)

Byggnaden har bedömts av stadsmuseet och fått klassificering "grön", vilket betyder att byggnaden har ett större värde ur historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt. Byggnadsstadgan 38 § säger att en sådan byggnad inte får förvanskas.

I plan- och bygglagen finns ett krav att alla ändringar ska utföras varsamt för att behålla egenarten och värdena i den befintliga miljön liksom inre kvaliteter i lägenhetsutformning och inredningar.

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Läraren 12. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 2 kap. 1 § Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, för ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. 10 § Bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan.

Juridisk person kan nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Fysisk person, som vid medlemsansökan eller av omständigheter som senare framkommer, uppträtt som s.k. bulvan skall av styrelsen inte beviljas medlemskap eller fråntas sitt medlemskap genom de lagliga regler som gäller vid detta tillfälle.

Avgifter

§ 4

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen efter diskussion på föreningsstämma. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för den i § 41 angivna avsättningen. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut i styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem som överlåtelsen skett.

§ 6

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att efter sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 8

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten i offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 9

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen 6 kap. 1 och 2 §§ samt 7 kap 30 §. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Föreningens ansvar

§ 11

Föreningen genom dess styrelse har ett övergripande ansvar för huset och dess skötsel. Föreningen ansvarar för bland annat:

- stamledning för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med,
- ytbehandling av lägenhetens ytterdörr,
- målning och reparation av ytterfönster samt fönstrets funktion,
- vattenradiatorernas funktion vad avser ventil och termostat,
- gemensamt utrymme för sopor,
- städning av trapphuset,
- samtliga husbalkongers och terrassers säkerhet och underhåll.

Bostadsrättshavarens skyldighet och ansvar

§ 12

Medlem i bostadsrättsföreningen är skyldig att för sin lägenhet alltid ha en gällande hemförsäkring med en därtill kopplad särskild bostadsrättsförsäkring. Styrelsen äger rätt att, när den bedömer det nödvändigt, begära att medlem skall visa gällande försäkringsbrev.

§ 13

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Respektive medlem skall vårda, ansvara för och bekosta det som hör till lägenhetens inre såsom:

- rummens väggar, golv, tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt namnskylt av det utseende och storlek som beslutats av styrelsen,
- om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning, årligt underhåll av trägolv och överliggare i trä till balkongräcke där så finns samt snöskottning och ska vidare se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Medlem får inte, utan medgivande från styrelsen, göra åverkan på fastighetens fasad genom att till exempel sätta upp olika föremål.

Medlem är skyldig att snarast anmäla till styrelsen skada som kan orsaka men för den gemensamma egendom som föreningen ansvarar för.

§ 14

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- och vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Om medlem genom det som ovan sägs i § 13 och § 14, första stycket, orsakat skada på annans lägenhet är han ersättningsskyldig även för dessa kostnader.

Styrelsen skall tillsammans med berörd/a medlem/ar ta ställning till vilken försäkring som skall utnyttjas. Utgångspunkten för styrelsens handläggning i dessa frågor skall alltid vara att föreningen och därmed övriga medlemmar i minsta möjliga mån skall belastas för kostnader som medlem orsakat genom sin

oaktsamhet eller vårdslöshet.

Motsvarande tillämpning som ovan sagts gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 15

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenhet såsom att byta lägenhetens ytterdörr, flytta väggar, förändra stammarnas läge, förändra ventilationssystemet utan tillstånd av styrelsen. Särskild aktsamhet skall iakttagas med de ursprungliga bostadselement som ännu finns kvar.

§ 16

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv, iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 13.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten eller dess biutrymmen.

Bostadsrättshavaren får ha enstaka, vanliga husdjur som hund eller katt i lägenheten. Det är däremot inte tillåtet att ha vad som kan anses gå utöver normala husdjur, som t.ex. ormar, tropiska insekter eller liknande i lägenheten. Vid tveksamma fall skall styrelsen konsulteras i förväg.

§ 17

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan kronofogdemyndigheten förordna om handräckning.

Medlem som genom sitt agerande orsakar extra kostnader för föreningen blir ersättningsskyldig för detta om styrelsen så beslutar.

Uthyrning m.m.

§ 18

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

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin

bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 19

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

§ 20

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem och som ger upphov till störningar såsom ökad trafik, ökat slitage eller ökad nedsmutsning i trapphuset. I tveksamma fall skall styrelsen konsulteras i förväg.

§ 21

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelsesavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtal har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 22

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelsesavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen;
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med §§ 19 eller 20;
4. om 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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter vad som enligt §§ 15 och 16 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt dessa paragrafer åligger bostadsrättshavare;

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 17 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta;
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs;
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

§ 23

Är äganderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 22 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 22 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 24

Är nyttjanderätten enligt § 22 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 25

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 22 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 24. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 22 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 26

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 22, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat.

Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Allmänna bestämmelser

§ 27

Vid omröstning i styrelse/föreningsstämma äger enskild medlem ej rösträtt i fråga som avser egen sak.

§ 28

Bryter medlem mot stadgarna eller genom sitt agerande åsamkar föreningen kostnader är styrelsen skyldig att, så snart det inträffade kommit till deras kännedom, vidtaga åtgärder mot medlemmen för att klargöra skadans ekonomiska omfattning. Styrelsen skall därvid göra denna bedömning där hänsyn tas till alla relevanta omständigheter som kan föreligga. Bedömning skall alltid ske i samverkan med den medlem som orsakat den ekonomiska skadan. I de fall där styrelsen konstaterat att en ekonomisk skada kan uppstå senare eller har uppstått skall medlemmen åläggas att ersätta föreningen.

Styrelsen äger möjlighet att träffa överenskommelse med medlemmen om hur medlemmen skall betala den skada som uppkommit. Styrelsen är skyldig att i möjligaste mån se till att föreningen ej åsamkas några som helst onödiga ekonomiska skador.

Medlem äger rätt att på nästkommande föreningsstämma redogöra för händelseförloppet och redovisa vad styrelsen ålagt honom att betala. Föreningsstämman kan då om mer än tre fjärdedelar av de närvarande röstberättigade upphäva styrelsens beslut eller på annat sätt förändra styrelsebeslutet.

Styrelsen skall i årsredovisningens förvaltningsberättelse redovisa vilka åtgärder den har vidtagit i de fall då skada har uppstått genom medlems oaktsamhet eller stadgebrott.

Styrelse och revisorer

§ 29

Styrelsen består av minst tre och högst fyra ledamöter med minst en eller högst tre suppleanter.

För att säkerställa kontinuitet i styrelsens arbete bör vid ordinarie föreningsstämma omkring hälften av styrelsen avgå och val till dessa platser ske.

§ 30

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Ordföranden utses på föreningsstämma, medan styrelsen i övrigt konstituerar sig själv. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna styrelsens firma. Styrelsen är beslutför när det vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 31

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 32

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt .

§ 33

Revisor skall vara en jämte en suppleant.

Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 34

Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen kan redovisas för styrelsen senast tre (3) veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen åligger

att avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisor gjorda anmärkningar,

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att senast sex (6) veckor före föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två (2) veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Föreningsstämma

§ 35

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§ 36

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisor finner skäl därtill eller då minst 1/10 av röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 37

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 38

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman; ordförandens anmälan om sekreterare.
4. Val av två justeringsmän.
5. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
6. Fastställande av röstlängd.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisors årsredovisning.

9. Fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Arvoden åt styrelse och revisor.
13. Val av ordförande i styrelsen.
14. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Ärenden enligt § 37.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 39

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, utsändning med post senast fyra (4) veckor före ordinarie och två (2) veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex (6) veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning av särskilt informationsblad.

§ 40

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet behandlas i 9 kap. §§ 15, 16, 19 och 23 Bostadsrättslagen.

Fonder

§ 41

Inom föreningen skall finnas följande fond:
Fond för yttre underhåll.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet på föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall fördelas till medlemmarna enligt deras andelstal

Upplösning och likvidation

§ 42

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgiften.

I allt varom ej härövan stadgas gäller Bostadsrättslagen.

Anm. Bostadsrättslagen äger tillämpning i sin vid varje tillfälle gällande lydelse.