

# SAMÞYKKTIR

Húsfélagsins \_\_\_\_\_ Mosfellsbæ

## ALMENNT

### 1. gr.

Heiti félagsins er Húsfélagið \_\_\_\_\_ og er heimili félagsins og varnarþing í Reykjavík. Félagsmenn eru allir eignaraðilar fasteignarinnar. Samþykktir þessar eiga við um húsfélagið í heild sinni.

### 2. gr.

Hlutverk og tilgangur húsfélagsins er aðallega að sjá um varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur sameignarinnar þannig að hún fái sem best þjónað sameiginlegum þörfum eigenda. Húsfélagið skal samhæfa allar framkvæmdir í húsinu og á lóðinni þannig að hagnýting hússins, bæði séreignar og sameignar, sé ávallt með eðlilegum hætti og verðgildi eigna haldist. Húsfélagið skal í þessum efnum gæta sameiginlegra hagsmuna félagsaðilanna gagnvart hinu opinbera.

### 3.gr.

Sameiginlegum kostnaði skal skipt niður á hlutaðeigandi eigendur eftir þeim reglum sem fram koma í lögum nr. 26/1994. Í eignaskiptayfirlýsingu frá dd.mm.yy. koma fram þær hlutfallstölur sem fara skal eftir við kostnaðarskiptingu.

## STJÓRN HÚSFÉLAGSINS

### 4.gr.

Stjórn húsfélagsins skipa þrjár/fimm menn, formaður, gjaldkeri, ritari og tveir meðstjórnendur auk eins varamanns. Stjórnin er kosin á aðalfundi og skiptir hún með sér verkum.

Kjörtímabil stjórnar er eitt ár eða á milli aðalfunda. Heimilt er stjórn að boða aðra eigendur húsfélagsins á stjórnarfundi.

### 5. gr.

**Hlutverk stjórnar** húsfélagsins er að fara með sameiginleg málefni og sjá um framkvæmd viðhalds og rekstur sameignarinnar og öll önnur sameiginleg málefni í samræmi við fjöleignarhúsalög og önnur lög sem við eiga.

Formaður fer með og fylgir eftir ákvörðunum stjórnar.

### 6.gr.

Stjórn húsfélagsins er heimilt að ráða einstakling eða félag sem framkvæmdastjóra fyrir húsfélagið. Ráða má starfsmann og/eða eiganda til þessara starfa. Feli stjórn húsfélagsins slíkum aðila framkvæmdastjórn húsfélagsins er honum heimilt að ráða aðra starfsmenn sem nauðsynlegt er til að sjá um framkvæmdastjórn hússins, þá á sína ábyrgð.

Stjórnin skal starfa samkvæmt samþykktum þessum og ákvæðum laga nr. 26/1994.

Stjórnin skal rita fundargerð og stjórnarfundur er því aðeins ályktunarhæfur að mættir séu þrjár stjórnarmenn. Senda skal eignaraðilum afrit af fundargerðum stjórnar.

## HÚSFUNDIR

### 7. gr.

**Aðalfund húsfélagsins** skal halda ár hvert fyrir lok aprílmánaðar og almenna húsfundi þegar stjórnin telur nauðsynlegt.

Til aðalfunda skal formaður stjórnar boða með sannanlegum hætti með minnst 8 og mest 20 daga fyrirvara. Almenna húsfundi skal boða með sannanlegum hætti með minnst 4 daga og mest 20 daga fyrirvara.

Í fundarboði skal greina fundartíma, fundarstað og dagskrá. Þá skal geta þeirra mála sem ræða á og meginefni tillagna þeirra sem leggja á fyrir fundinn. Vilji eigandi fá mál tekið fyrir á aðalfundi þarf hann að greina stjórn frá því með þeim fyrirvara að það komist í fundarboð. Við boðun á almennan fund skal meginefni dagskrár liggja fyrir.

### 8. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir eftirtalin mál:

1. Skýrsla stjórnar og umræður um hana
2. Framlagning ársreiknings til samþykktar og umræður um hann
3. Kosning stjórnar
4. Kosning endurskoðanda
5. Framlagning rekstrar- og framkvæmdaáætlunar fyrir næsta ár
6. Ákvörðun hússjóðsgjalda ef um þau er að ræða
7. Önnur mál

Ákvarðanir húsfunda um fjárframlög eignaraðila eða framkvæmdir sem ekki er getið í fundarboði eru ekki bindandi fyrir eignaraðila.

## REIKNINGSSKIL

### 9. gr.

Starfsár húsfélagsins er milli aðalfunda, en reikningsárið er almanaksárið.

Stjórn húsfélagsins skal gera reikningsskil fyrir hvert starfsár svo tímanlega að hægt sé að láta endurskoða reikningana fyrir aðalfund. Endurskoðendur skulu hafa aðgang að öllum bókum og skjölum félagsins.

#### **10. gr.**

Aðalfundur húsfélagsins skal ákveða gjöld í hússjóðinn fyrir næsta ár á grundvelli áætlunar um sameiginleg útgjöld (rekstrar- og framkvæmdaáætlunar) á því ári. Gjöldum í hússjóð skal skipt í samræmi við 3. gr. samþykktá þessara.

#### **11. gr.**

Aðalfundur kýs tvo endurskoðendur til eins árs í senn. Endurskoðendur skulu staðreyna og staðfesta að sameiginlegum kostnaði sé skipt í samræmi við ákvæði fjöleignarhúsalaga, eignaskiptayfirlýsingu og ákvæði samþykktá þessara.

### **SAMEIGINLEGUR KOSTNAÐUR**

#### **12. gr.**

Um skiptingu sameiginlegs kostnaðar er fjallað í 45. gr. fjöleignarhúsalaganna og 3. gr. samþykktá þessara.

Meginreglan er sú að kostnaður við viðhald og endurbætur skiptist eftir hlutfallstölum eignarhluta en þær koma fram í eignaskiptayfirlýsingu. Um frávik þar frá vísast til 45. gr. fjöleignarhúsalaga. Ef hægt er að mæla not eigenda á óyggjandi hátt er kostnaði skipt samkvæmt því.

#### **13. gr.**

Bili sameiginleg leiðsla svo að rjúfa þurfi vegg, loft eða gólf í húsnæði eignaraðila, eða ef viðgerð veldur skemmdum á eignarhluta á einn eða annan hátt, skal að fullu endurbætt það sem skemmst hefur strax og því verður við komið, og greiðist slík viðgerð á sama hátt og er um sameiginlegt viðhald sbr. 12. gr.

### **HEIMILD TIL AÐ SETJA HÚSREGLUR**

#### **14. gr.**

Stjórn húsfélagsins er heimilt að semja og leggja fyrir húsfund til samþykktar húsreglur um hagnýtingu sameignar og séreignar að því marki sem tilefni gefst til og lög heimila. Einfaldan meirihluta, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, þarf til þess að samþykkja húsreglur.

### **GREIÐSLA Í HÚSSJÓÐ**

#### **15. gr.**

Gjöld í hússjóð skulu greiðast mánaðarlega 1. dag hvers mánaðar. Greiði einhver eignaraðila eigi skilvíslega það sem honum ber að greiða samkvæmt ákvæðum þessara samþykktá um greiðslutilhögun þá er stjórn húsfélagsins heimilt, eftir 15 daga frá gjalddaga, að láta hin vangoldnu hússjóðsgjöld í innheimtu. Sá sem greiðir ekki hússjóðsgjöld á réttum tíma er ábyrgur fyrir greiðslu þess kostnaðar sem hlýst af innheimtu skuldarinnar.

Verði höfðað mál til innheimtu skuldarinnar skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

### **ÁGREININGSMÁL**

#### **16. gr.**

Rísi ágreiningur milli eignaraðila varðandi skilning á samþykktum þessum, framkvæmd ákvarðana eða um atriði er varða húseignina en sem ekki er kveðið á um í samþykktum þessum og verði slíkur ágreiningur ekki jafnaður af stjórn húsfélagsins eða eigendum sjálfum innan 30 daga, geta aðilar annað hvort vísað ágreiningi til Kæruneftndar fjöleignarhúsamála, skv. lögum um fjöleignarhús, eða leitað réttar síns fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

### **ÝMIS ÁKVÆÐI**

#### **17. gr.**

Samþykktir þessar koma til framkvæmda þegar allir eigendur samþykkja þær.

#### **18. gr.**

Eignaraðilum ber að kynna leigjendum sínum efni samþykktá þessara og húsreglur, séu þær til staðar, og bera þeir ábyrgð á því gagnvart húsfélaginu, að leigjendur uppfylli þær skyldur sem hér eru tilgreindar.

#### **19. gr.**

Í þeim efnum, sem ekki er kveðið á um í samþykktum þessum, skal fara eftir lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 eftir því sem við á.

#### **20. gr.**

Samþykktir þessar eru gerðar samkvæmt heimild í 75. gr. laga um fjöleignarhús og undirritaðar í tveimur samhljóða eintökum. Skal annað þeirra varðveitt af hússtjórn og allir eignaraðilar hafa ljósrit af, en hitt eintakið skal afhent til þinglýsingar.

#### **21. gr.**

Húsfélagið er *skuldbundið* með undirritun stjórnar.