

Eignaumsjón

Ferli framkvæmda

Gunnþór Steinar Jónsson

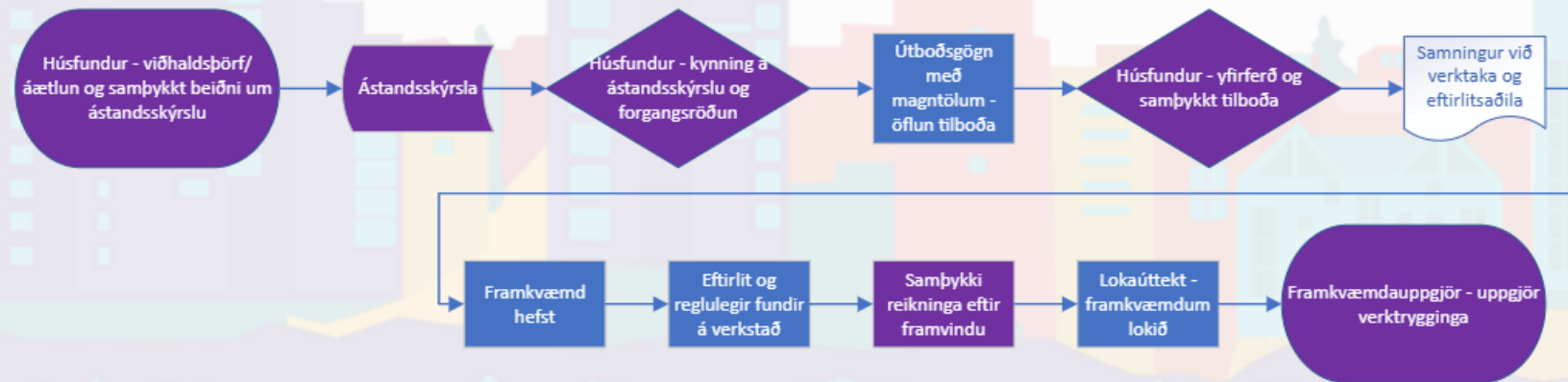
Þórhallur Sveinsson



LEIÐARVÍSIR FYRIR STÆRRI FRAMKVÆMDIR

Lykillinn að vel heppnuðum viðhaldsframkvæmdum er góður undirbúningur hússtjórnar.

Við leggjum ríka áherslu á að hugað sé að reglubundnu viðhaldi til lengri tíma, ekki síst varðandi fjármögnun viðhaldskostnaðar en „Íslenska aðferðin“ hefur lengi verið sú að bíða með viðhald og viðgerðir þar til í óefni er komið, með tilheyrandi óþægindum fyrir íbúa og stjórn, og ekki síst aukakostnaði.





Húsfundur -
viðhaldspörf/áætlun og
samþykkt beiðni um
ástandsskýrslu,
útboðsgögn og eftirlit



Ástandsskýrsla



Húsfundur - kynning
á ástandsskýrslu og
forgangsröðun



Útboðsgögn með
magntölum - öflun
tilboða



Húsfundur -
Samþykki tilboða,
innheimtu og eftirlit



Samningur við
verktaka og
eftirlitsaðila



Framkvæmd hefst

5-8 mánuðir

Húsfundur –
viðhaldspörf/áætlun og
samþykkt beiðni um
ástandsskýrslu,
útboðsgögn og eftirlit

- Boða til löglegs fundar með eigendum þar sem ástand eignar og viðhald næstu ára er fundarefnið.
- Stjórn fái samþykki fundar til að ráða sérfróðan aðila til að gera greinargóða ástandsskýrslu og kostnaðarmat vegna viðgerða, viðhalds og eftirlits.



Húsfundur –
viðhaldspörf/áætlun og
samþykkt beiðni um
ástandsskýrslu,
útboðsgögn og eftirlit



Ástandsskýrsla

- Tilboða leitað í ástandsskýrslu (Eignaumsjón)
- Ástandsskýrsla unnin ásamt verðáætlun af fagaðilum



Húsfundur –
viðhaldsþörf/áætlun og
samþykkt beiðni um
ástandsskýrslu,
útboðsgögn og eftirlit



Ástandsskýrsla



Húsfundur –
kynning á
ástandsskýrslu og
forgangsröðun

- Þegar ástandsskýrsla liggur fyrir er hún kynnt á húsfundi og ákvörðun tekin um forgang viðhaldsverkefna. Stjórn fær jafnframt samþykki húsfundar fyrir öflun tilboða.
- Mikilvægt að eigendur fái góða kynningu og umþóknunartíma fyrir stærri ákvarðanir.

Húsfundur -
viðhaldspörf/áætlun og
samþykkt beiðni um
ástandsskýrslu,
útboðsgögn og eftirlit



Ástandsskýrsla

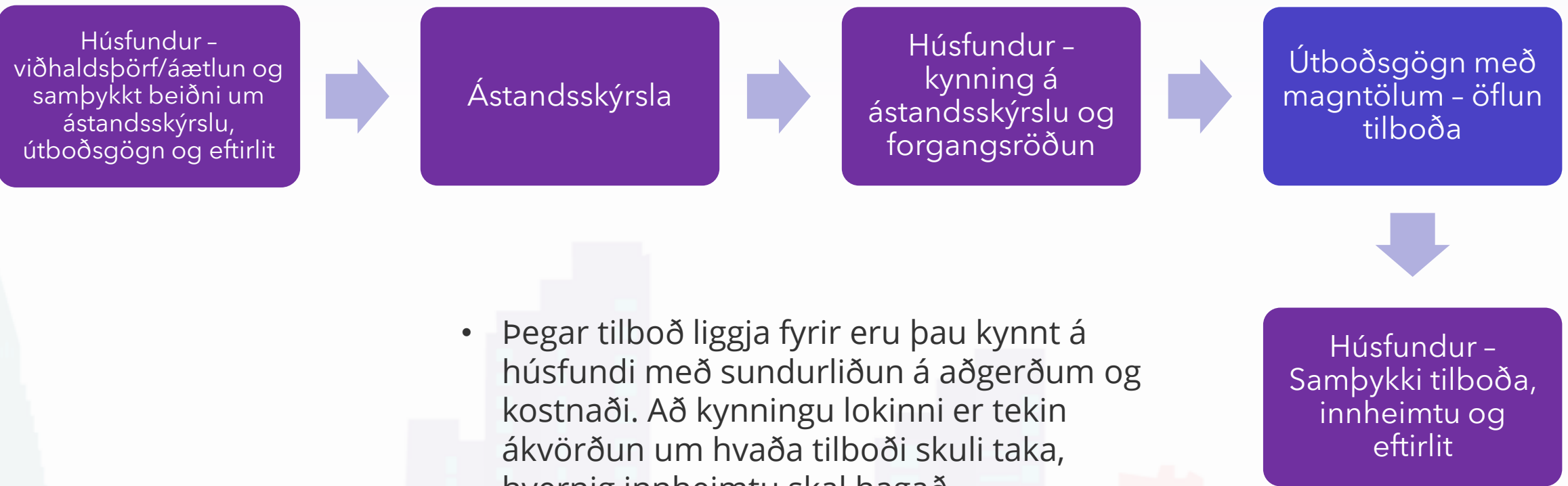


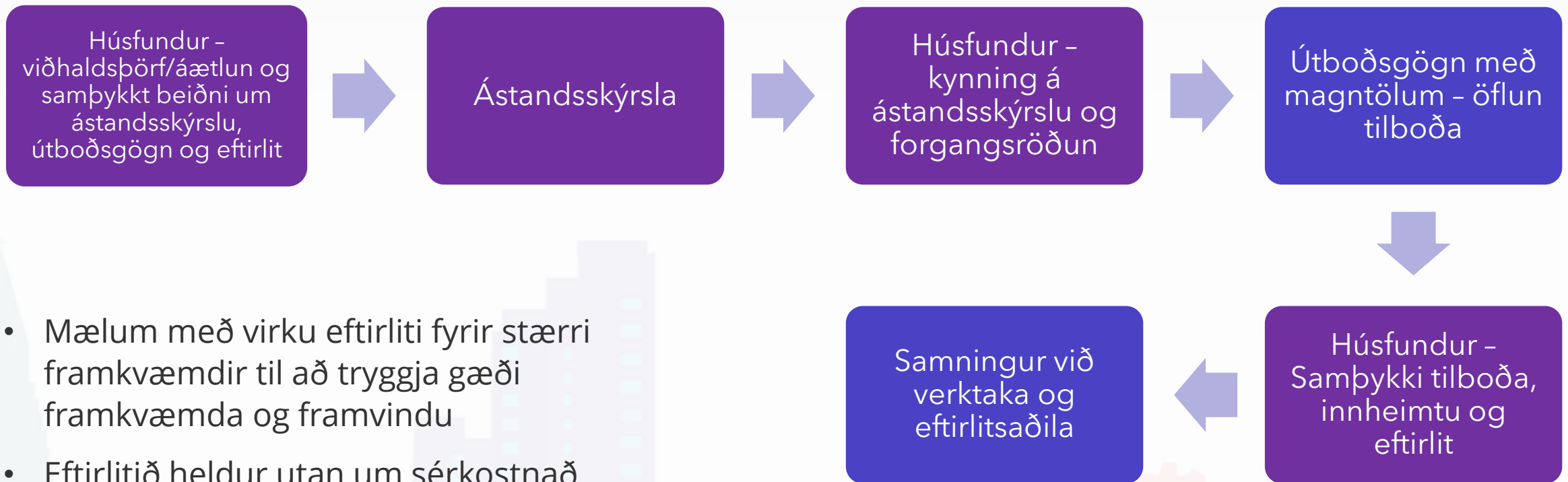
Húsfundur -
kynning á
ástandsskýrslu og
forgangsröðun



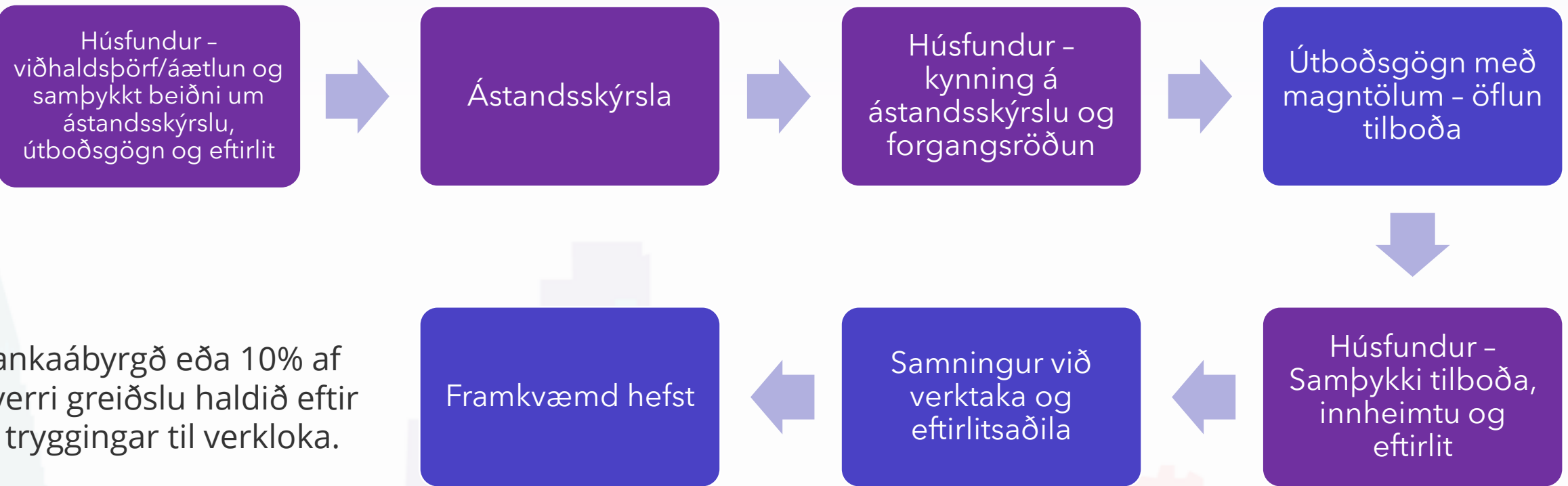
Útboðsgögn með
magnötolum - öflun
tilboða

- Magntölur og útboðslýsing **verður** að liggja fyrir áður en leitað er tilboða.

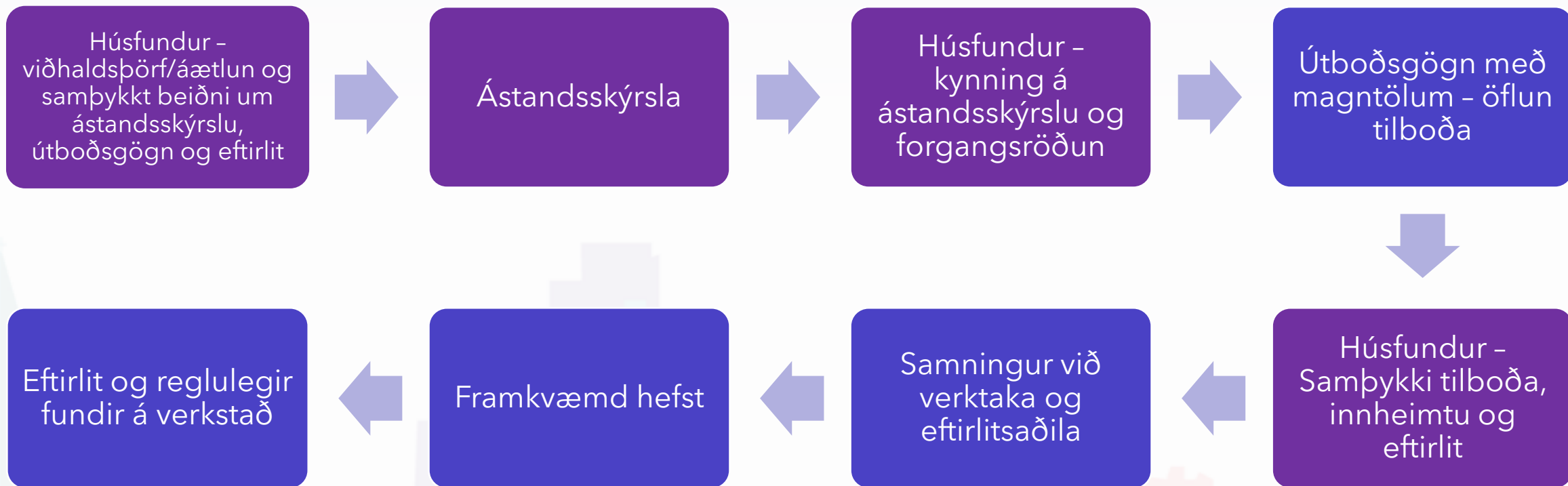




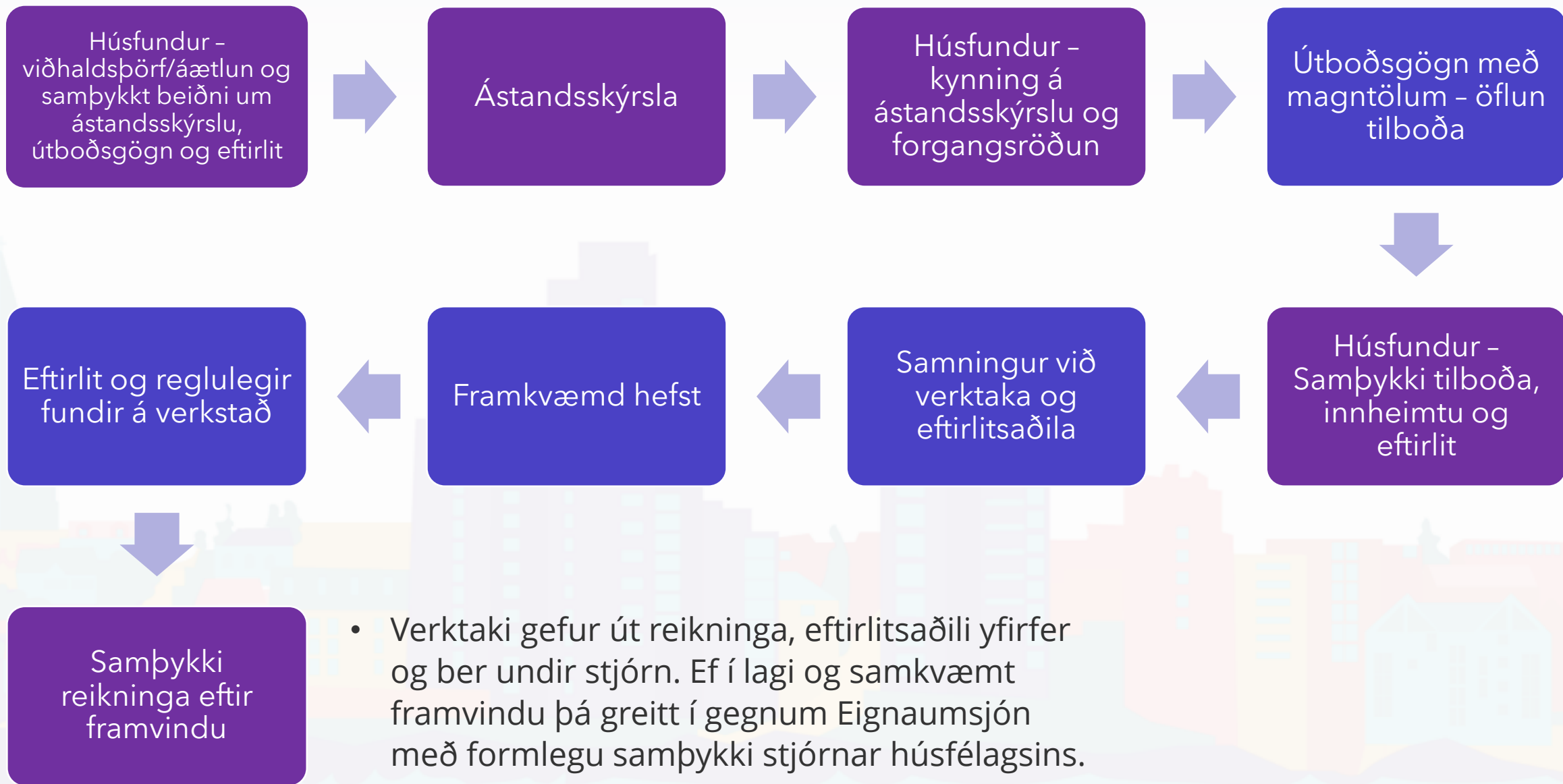
- Mælum með virku eftirliti fyrir stærri framkvæmdir til að tryggja gæði framkvæmda og framvindu
- Eftirlitið heldur utan um sérkostnað hvers og eins.



- Bankaábyrgð eða 10% af hverri greiðslu haldið eftir til tryggingar til verkloka.



- Verktaki, eftirlitsaðili og stjórn húsfélags vinna verkið áfram í sameiningu.





- Eftirlitsaðili ásamt verktaka og stjórn húsfélags taka út verkið. Ef lagfæringa þörf þá er gengið í það.
- Greiddur út helmingur af þeim 10% sem var safnað saman á framkvæmdatímanum.



- Ári frá verklokum er ábyrgðarúttekt og síðari hluti tryggingar greiddur út eða bankaábyrgð felld úr gildi.