

# **SAMÞYKKTIR FYRIR HÚSFÉLAGIÐ BRÚARFLJÓT 6-28, KT. 640822-1710**

## **1 FÉLAGIÐ**

- 1.1 Húsfélagið Brúarfljót 6-28, kt. 640822-1710 fer með öll sameiginleg málefni allra eigenda fasteigna á lóðinni Brúarfljóti 6, 270 Mosfellsbæ.
- 1.2 Húsfélagið starfar eftir samþykktum þessum og ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignahús, löggin koma til fyllingar ákvæða samþykktu þessara sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna.

## **2 FÉLAGSFUNDIR**

- 2.1 Æðsta vald í málefnum húsfélagsins er í höndum félagsfundar þess. Hver félagsmaður getur skotið þeim ákvörðunum stjórnar, sem honum viðkoma, til almenns fundar.
- 2.2 Almennir fundir eru annars haldnir, þegar stjórnin boðar til þeirra, þegar minnst 1/4 félagsmanna, annað hvort miðað við fjölda eða eignarhluta, krefjast þess eða þegar fyrri fundur hefur svo ákveðið. Á almennum húsfundum skal fjalla um þau mál sem tiltekin eru í fundarboði.
- 2.3 Aðalfundur skal haldinn á fyrsta ársfjórðungi ár hvert.
- 2.4 Á aðalfundi skulu tekin fyrir eftirtalin mál:
  1. Skýrsla stjórnar og umræður um hana.
  2. Framlagning ársreikninga til samþykktar og umræður um þá.
  3. Kosning formanns.
  4. Kosning annarra stjórnarmanna.
  5. Kosning varamanna.
  6. Kosning skoðunarmanns reikninga.
  7. Framlagning rekstrar- og framkvæmdaáætlunar fyrir næsta ár.
  8. Ákvörðun hússjóðsgjalda.
  9. Mál sem tiltekin eru í fundarboði.
  10. Önnur mál.
- 2.5 Stjórnin boðar aðalfundi með minnst 14 daga og mest 28 daga fyrirvara, almenna fundi má boða með minnst 7 daga fyrirvara. Fund skal boða með tölvupósti sem sendur skal á alla eigendur sem skráðir eru í eigendaskrá félagsins. Í fundarboði skal greina fundartíma, fundarstað og dagskrá. Þá skal geta þeirra tillagna, sem leggja á fyrir fundinn og hvar þær eru til skoðunar. Félagsmenn bera ábyrgð á að tilkynna stjórn félagsins um breytingar á tölvupóstföngum sínum svo hægt sé að uppfæra tengiliðaskrá og koma þannig alltaf aðalfundarboðum á alla félagsmenn.
- 2.6 Fundur er lögmætur sé boðað til hans með lögmætum hætti, óháð mætingu.
- 2.7 Á húsfundum er málum ráðið til lykta með meiri hluta atkvæða mættra fundarmanna ef fundur er rétt boðaður. Atkvæði hvers félagsmanns miðar við fjölda eignarhluta hans, þ.e.a.s eitt atkvæði fylgir hverju geymslu- eða

atvinnurými.

- 2.8 Húsfundi er stjórnað af formanni stjórnar húsfélagsins. Ef hann er ekki viðstaddur velur fundurinn sjálfur fundarstjóra úr hópi félagsmanna.
- 2.9 Hver félagsmaður á rétt á að fá ákveðið efni tekið fyrir til umræðu á almennum fundi en ekki til atkvæðagreiðslu nema þess hafi verið getið í fundarboði. Krafa um að fá mál tekið fyrir á aðalfundi verður að hafa borist stjórn með þeim fyrirvara, að unnt sé að geta þess í fundarboði.
- 2.10 Í fundargerðarbók skal getið aðalatriða þess sem fram fer á fundi. Fundarstjóri undirrita fundargerð.
- 2.11 Að öðru leyti fer dagskrá fundar eftir ákvæðum laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.

### **3 STJÓRN**

- 3.1 Stjórn er kosin á aðalfundi. Hana skipa tveir stjórnarmenn og tveir varamenn auk formanns, sem valinn er sérstaklega. Kjörgengir sem formenn, stjórnarmenn og varamenn eru aðeins félagsmenn, makar þeirra og nánir ættingjar.
- 3.2 Kjörtímabil stjórnar er eitt ár og lýkur því í lok aðalfundar á því ári sem kjörtímabilið rennur út. Stjórnin skiptir með sér verkum eftir því sem þurfa þykir.
- 3.3 Stjórnin fer með málefni húsfélagsins. Hlutverk stjórnar eru meðal annars;
  - a) Almenn samskipti við bæjaryfirvöld sem fulltrúi allra eigenda.
  - b) Almennur rekstur húsfélagsins, s.s. rekstur sameignar og viðhald á mannvirkjum og lóð.
  - c) Innheimta húsfélagsgjalda og bókhald. Stjórn skal hafa umsjón með greiðslu rekstrar- og viðhaldsreikninga vegna sameignar. Stjórn skal einnig greiða hita- og rafmagnsreikninga fyrir alla eignarhluta, sbr. 5.6 og 5.7.
  - d) Skráning eigenda í eigendaskrá félagsins. Eignarhlutir eigenda, símanúmer og tölvupóstfang skulu liggja fyrir.  
ATH: Félagsmenn skulu tilkynna stjórn um breytingar á símanúmerum og tölvupóstföngum um leið og þær verða.
  - e) Eftirlit með að kvöðum á lóð sé framfylgt.
  - f) Eftirlit með að samþykktum þessum sé framfylgt.
- 3.4 Stjórnin er skyldug til að gæta vel sameiginlegra hagsmuna eigenda eignarinnar, borga sameiginleg útgjöld, taka venjulegar tryggingar (t.d. brunatryggingar og húseigendatryggingar) og sjá um ræstingu, viðhald og endurnýjun sameiginlegra hluta eignarinnar eftir því sem eðlilegt má teljast fyrir slíka húseign. Stjórnin heldur reikninga yfir gjöld og tekjur húsfélagsins,

þar með talin þau gjöld sem krafín eru af eigendum til sameiginlegra þarfa. Krefjast þer gjaldanna með hæfilegum fyrirvara.

- 3.5 Um skyldur og verkefni stjórnar fer að öðru leyti eftir ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.
- 3.6 Formaður stjórnar kallar stjórnina saman. Stjórnarfundir eru haldnir þegar formanni finnst þess þörf og annars þegar tveir stjórnarmenn krefjast þess.
- 3.7 Stjórnin er ákvörðunarhæf þegar meiri hluti stjórnar er á fundi, sem hæfilega hefur verið boðaður, að lágmarki með 7 daga fyrirvara.
- 3.8 Meirihluti atkvæða ræður úrslitum á stjórnarfundum. Falli atkvæði jafnt ræður atkvæði formanns.
- 3.9 Gera skal stutta grein fyrir því helsta sem gerist á stjórnarfundum í fundargerðarbók. Fundargerð skal undirrituð af þeim stjórnarmönnum sem sækja fund.
- 3.10 Húsfélagið er skuldbundið með undirritun formanns, eða tveggja annarra stjórnarmanna.

#### **4 NÝTING SÉREIGNA**

- 4.1 Búseta á eigninni er með öllu óheimil.
- 4.2 Geymslurými skulu einungis notuð til geymslu lausafjár.
- 4.3 Iðnaðar- og verkstæðisrekstur er bannaður á lóðinni samkvæmt skipulags- og byggingarskilmálum og engin starfssemi skal fara fram sem getur valdið bráðri sprengi-, mengunar-, eða eitrunarhættu.
- 4.4 Atvinnustarfsemi er óheimil nema að eftirfarandi skilyrðum uppfylltum:
  - 4.4.1 Samþykki stjórnar húsfélags.
  - 4.4.2 Atvinnustarfsemi þarf að falla að samþykktum þessum og þinglýstum kvöðum.
  - 4.4.3 Leyfi hjá skipulagsyfirköldum í Mosfellsbæ vegna breytingar á húsnæðinu þarf að liggja fyrir.
  - 4.4.4 Starfsleyfi til reksturs fyrirhugaðrar starfssemi þarf að liggja fyrir ef eðli starfseminnar sé þannig að þess þurfi.
  - 4.4.5 Allar nauðsynlegar úttektir Mosfellsbæjar skulu liggja fyrir áður en starfsemi hefst.
  - 4.4.6 Önnur skilyrði sem Mosfellsbær kann að setja þurfa að vera uppfyllt.
- 4.5 Umsókn um nýtingu húsnæðis undir atvinnustarfssemi skal send til stjórnar húsfélags. Umsóknin skal innihalda upplýsingar um fyrirhugaða atvinnustarfsemi.
- 4.6 Þurfi eigandi að gera breytingar á rýminu vegna atvinnustarfsemi skal hann

bera allan kostnað af slíkum breytingum. Sé vilji til að opna veggj húsanna frekar skal slíkt gert í samráði við Límtré-Vírnet ehf. og þá eingöngu með þeim nauðsynlegu eða ráðlögðu styrkingum sem Límtré-Vírnet ehf leggur fram. Breyting á húsnæðinu skal fara fram af fagaðilum og lokaúttektarvottorð vegna breytinga á húsnæðinu skal berast til stjórnar húsfélagsins um leið og það liggur fyrir.

- 4.7 Þegar geymslurými er breytt í atvinnurými skal rafmagnsmælir settur upp fyrir rýmið. Mögulegt er að fá þriggja fasa rafmagn við breytingu rýmisins. Beiðni þess efnis skal send skriflega til stjórnar húsfélagsins. Tenging á þriggja fasa rafmagnskerfi skal fara fram með samþykki og eftirliti húsfélagsins þó að allur kostnaður við tenginguna greiðist af eigenda rýmisins.
- 4.8 Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu eru sérafnota bílastæði fyrir framan viss rými. Þau stæði má enginn nýta nema með samþykki eigenda þeirra rýma.
- 4.9 Aðgangur að svæðinu skal aðgangsstýrður. Félagsmaður á rétt á að skrá tvö símanúmer í eigendaskrá húsfélagsins. Aðgangshliðið er opnað með skráðu símanúmeri. Óski félagsmaður eftir að skrá fleiri símanúmer skal viðkomandi færa rökstudda beiðni til stjórnar húsfélagsins. Stjórn skal taka afstöðu til erindisins innan 30 daga frá því að beiðnin er lögð fram.

## **5 SKYLDUR EIGENDA**

- 5.1 Allir eigendur eru skyldugir til þess að vera félagsmenn í húsfélaginu og fara eftir lögum ákvörðunum þess.
- 5.2 Félagsmenn skulu sjá til þess að réttar upplýsingar séu skráðar í eigendaskrá félagsins sem stjórn heldur utan um.
- 5.3 Félagsmenn skulu taka tillit til annarra eigenda og virða hagsmuni þeirra við hagnýtingu eignarinnar.
- 5.4 Félagsmenn skulu greiða hlutdeild í sameiginlegum kostnaði í formi húsgjalda sem stjórn innheimtir mánaðarlega.
- 5.5 Heildarkostnaður vegna hita og rafmagns á svæðinu skiptist jafnt á eigendur í samræmi við fjölda eigna sem viðkomandi á, þ.e.a.s. geymslubila. Félagsmaður skal stilla notkun sinni á hitaveitu og rafmagni í hóf og skal notkunin vera í samræmi við tilgang húsnæðisins.
- 5.6 Hafi félagsmaður breytt geymslurými í atvinnurými, eða sé rafmagnsnotkun hans óhófleg, skal rafmagnsmælir settur í rýmið á kostnað eigenda rýmisins og greiðir þá viðkomandi eigandi fyrir sína rafmagnsnotkun samkvæmt þeim mæli, ásamt sínum hluta af heildarkostnaði vegna hita og rafmagns á svæðinu.
- 5.7 Félagsmenn skulu fara eftir samþykktum þessum auk annarra reglna sem stjórn kann að setja með samþykki félagsfundar.
- 5.8 Félagsmenn skulu kynna leigjendum sínum og öðrum sem fara um svæðið á þeirra vegum samþykktir þessar og aðrar reglur sem gilda um svæðið.

## **6 ENDURSKOÐUN**

- 6.1 Skoðunarmaður reikninga kjörinn á aðalfundi til eins árs í senn skal staðfesta reikninga húsfélagsins.
- 6.2 Skoðunarmaður skal hafa aðgang að öllu bókhaldi, og hann getur krafist hvaða upplýsinga sem hann álitur hafa þýðingu fyrir starf sitt.
- 6.3 Skoðunarmaður skal geta um það í athugasemd sinni við ársreikninga, hvort hann telur reksturinn tryggan.

## **7 ÁRSREIKNINGAR**

- 7.1 Reikningsár félagsins er almanaksárið. Samþykktir reikningar eru undirritaðir af stjórninni og áritaðir af skoðunarmanni reikninga.

## **8 UMGENGISREGLUR**

- 8.1 Stjórn húsfélagsins skal, ef hún telur nauðsynlegt, sjá um að settar séu umgengisreglur í húsinu og þær kynntar öllum íbúum þess. Eftirfarandi umgengisreglur gilda í öllum tilvikum:
  1. Óheimilt er að geyma á svæðinu nokkuð sem getur valdið mengun, ónæði, óþrifum og ólykt.
  2. Óheimilt er að viðhafa starfsemi sem getur valdið mengun, álagi, ónæði og truflun á svæðinu.
  3. Ekkert sem spillir ásýnd, útliti og heildarmynd lóðar, húss eða aðkomu má vera á lóðinni. Óheimilt er að hengja nokkuð á útveggi hússins eða girðingu umhverfis lóðina.
  4. Óheimilt er að nota lóð eða sameign til geymslu í lengri eða skemmri tíma.
  5. Félagsmenn skulu ganga vel um lóðina, halda henni snyrtilegri og haga nýtingu sinni þannig að sem minnst truflun og röskun verði fyrir aðra félagsmenn.
  6. Óheimilt er að geyma sprengiefni eða sérstaklega eldfim efni í húsinu eða við það.
  7. Heimili stjórn rekstur sem krefst olú- eða fitugildra í lóð, skulu þær settar á þar tilgreind svæði með hliðsjón að lagnauppdrætti lóðarinnar. Stjórn húsfélags skal hafa eftirlit með olú- og fitugildrum og sjá um að allar gildirur verði hreinsaðar a.m.k. einu sinni á ári.
  8. Óheimilt er að staðsetja gáma á lóðinni án sérstaks leyfis. Umsókn skal lögð inn til stjórnar húsfélags sem sækir um tímabundið stöðuleyfi hjá byggingafulltrúa Mosfellsbæjar.

9. Sameiginleg bílastæði á lóðinni eru skammtímastæði og þar er einungis heimilt að geyma farartæki, ferðavagna, kerrur, vinnuvélar og önnur sambærileg tæki í hámark sólarhring.
  10. Farartæki eða aðrir lausafjármunir sem eru á lóðinni eða utan séreignastæða í lengri tíma kunna að vera fjarlægð fyrirvaralaust á kostnað eiganda.
  11. Sorpgámar eru á lóðinni. Séu rými notuð fyrir atvinnustarfsemi eða geymslu sem myndar óhóflega mikið magn af sorpi, skal félagsmaður bera ábyrgð á að fjarlægja sorp og úrgang af svæðinu sjálfur.
  12. Allar hurðir í sameign og á lóðamörkum skulu ávallt vera læstar.
  13. Hvers konar dýrahald er bannað í húsinu og á lóðinni.
  14. Reykingar eru bannaðar í sameiginlegum rýmum hússins.
- 8.2 Umgengnisreglur gilda um alla sameign, bæði innanhúss og utan. Eftir atvikum taka reglurnar einnig til séreigna. Reglurnar gilda um alla þá einstaklinga sem eru á lóð húsfélagsins. Félagsmenn skulu kynna leigjendum og öðrum sem fara um svæðið á þeirra vegum umgengnisreglur þessar.
- 8.3 Geri eigandi eða annar íbúi hússins sig sekan um gróf eða ítrekuð brot á umgengnisreglum eða öðrum skyldum sínum gagnvart húsfélaginu eða einhverjum félagsmanni þess og lætur ekki skipast við skriflega aðvörun, getur húsfélagið á löglega boðuðum húsfundi með samþykki meirihluta bannað viðkomandi hagnýtingu séreignar og krafist þess að sá hinn sami selji eign sína sbr. 55. gr. fjöleignarhúsalaga.

## **9 LÖG UM FJÖLEIGNARHÚS**

- 9.1 Samþykktir þessar, eru settar með heimild í 75. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og gilda, nema annað hafi verið samþykkt og þinglýst.

Þannig samþykkt þann 15. sept. 2022.

F.h. Brúarfljót 6-28, húsfélags.

---

---

---

Stjórn húsfélagsins