

SAMÞYKKTIR FYRIR HÚSFÉLAGIÐ BUGÐUFLJÓT 6-12, KT. 681125-0780

1 FÉLAGIÐ

- 1.1 Húsfélagið Bugðufljót 6-12, kt. 681125-0780 fer með öll sameiginleg málefni allra eigenda fasteigna á lóðinni Bugðufljóti 6, 270 Mosfellsbæ.
- 1.2 Húsfélagið starfar eftir samþykktum þessum og ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignahús, löggin koma til fyllingar ákvæða samþykta 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 hverjum eignarhluta.

- 2.8 Húsfundi er stjórnað af formanni stjórnar húsfélagsins. Ef hann er ekki viðstaddur velur fundurinn sjálfur fundarstjóra úr hópi félagsmanna. Stjórn húsfélagsins getur falið utanaðkomandi sérfræðingi að stjórna húsfundi enda sé þess getið í fundarboði og samþykkt á fundinum af einföldum meiri hluta fundarmanna, annaðhvort miðað við fjölda eða eignarhluta. Einnig er stjórn heimilt að fá utanaðkomandi aðila til að rita fundargerð.
- 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 skal 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, sem og rekstur og uppfærsla aðgöngu- og öryggiskerfa.
 - 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 og sjá til þess að lesið sé af rafmagnsmælum og endurgreiðslur fari fram í samræmi við álestur.
 - 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 viðeigandi tryggingar (t.d.

húseigendatryggingu) 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 stjórnarfundi. Falli atkvæði jafnt ræður atkvæði formanns.
- 3.9 Gera skal stutta grein fyrir því helsta sem gerist á stjórnarfundi í fundargerðarbók. Fundargerð skal undirrituð af þeim stjórnarmönnum sem sækja fund.
- 3.10 Húsfélagið er skuldbundið með undirritun formanns, eða tveggja annarra stjórnarmanna.

4 LAUN FORMANNS

- 4.1 Laun formanns húsfélags á mánaðargrundvelli er 60 þús kr. Getur sú upphæð breyst í samræmi við ákvarðanir aðalfunda húsfélagsins á hverju ári.

5 NÝTING SÉREIGNA

- 5.1 Búseta á eigninni er með öllu óheimil.
- 5.2 Eignir skulu einungis notuð til geymslu lausafjár og undir léttan og mengunarlausan rekstur, handiðnar eða álíka starfsemi.
- 5.3 Iðnaðar- og verkstæðisrekstur er bannaður á lóðinni samkvæmt skipulags- og byggingarskilmálum og engin starfsemi skal fara fram sem getur valdið bráðri sprengi-, mengunar-, eða eitrunarhættu.
- 5.4 Atvinnustarfsemi er óheimil nema að eftirfarandi hefðbundum skilyrðum uppfylltum:
 - 5.4.1 Samþykki stjórnar húsfélags.
 - 5.4.2 Atvinnustarfsemi þarf að falla að samþykktum þessum og þinglýstum kvöðum.
 - 5.4.3 Leyfi hjá skipulagsyfirköldum í Mosfellsbæ vegna breytingar á húsnæðinu þarf að liggja fyrir ef slíkt er nauðsynlegt.
 - 5.4.4 Starfsleyfi til reksturs fyrirhugaðrar starfsemi þarf að liggja fyrir ef eðli starfseminnar krefst slíks.

- 5.4.5 Allar nauðsynlegar úttektir Mosfellsbæjar eða annara yfirvalda skulu liggja fyrir áður en starfsemi hefst.
- 5.4.6 Önnur skilyrði sem Mosfellsbær eða önnur yfirvöld kunna að setja þurfa að vera uppfyllt.
- 5.5 Umsókn um nýtingu húsnæðis undir atvinnustarfsemi skal send til stjórnar húsfélags. Umsóknin skal innihalda upplýsingar um fyrirhugaða atvinnustarfsemi.
- 5.6 Þurfi/vilji eigandi að gera breytingar á byggingunum skal hann bera allan kostnað af slíkum breytingum. Sé vilji til að breyta byggingunum, t.d. með opnun í veggjum eða gólfum, skal slíkt **einungis** gert í samráði við húsbýggjenda og hönnuði og þá eingöngu með þeim nauðsynlegu eða ráðlögðu styrkingum sem slík breyting krefst. Óheimilt er að breyta stofnlagnakerfum rafmagns og pípulagna. 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.
- 5.7 Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu eru merktir sérafnotareitir fyrir framan allar eignir. Gert er ráð fyrir að þau þjóni sem bílastæði fyrir þær eignir sem þær standa við. Þessa reiti má enginn nýta nema með samþykki eigenda þeirra rýma.
- 5.8 Aðgangur að svæðinu skal aðgangsstýrður. Aðgangshliðið er opnað með skráðu símanúmeri í gagnagrunni aðgangsstýringar.

6 SKYLDUR EIGENDA

- 6.1 Allir eigendur eru skyldugir til þess að vera félagsmenn í húsfélaginu og fara eftir lögum ákvörðunum þess.
- 6.2 Félagsmenn skulu sjá til þess að réttar upplýsingar séu skráðar í eigendaskrá félagsins sem stjórn heldur utan um.
- 6.3 Félagsmenn skulu taka tillit til annarra eigenda og virða hagsmuni þeirra við hagnýtingu eignarinnar.
- 6.4 Félagsmenn skulu greiða hlutdeild í sameiginlegum kostnaði í formi húsgjalda sem stjórn innheimtir þrisvar á ári, fjórir mánuðir í senn.
- 6.5 Heildarkostnaður vegna hita á svæðinu skiptist jafnt á eigendur í samræmi við eignahlutdeild, þ.e.a.s. skiptatölu/rúmmál. Félagsmaður skal stilla notkun sinni á hitaveitu í hóf og skal notkunin vera í samræmi við tilgang húsnæðisins.
- 6.6 Heildarkostnaður vegna rafmagns almennra rýma, kerfa og á lóð skiptist jafnt á eigendur í samræmi við eignahlutdeild, þ.e.a.s. skiptatölu/rúmmáli. Rafmagnsnotkun í séreign greiðist í rekstri sem hluti af húsgjöldum en gera skal upp raunnotkun með álestri á töflumæla sem eru í rafmagnstöflum allra séreigna. Skal félagsmaður skila inn reglulegum álestri í samræmi við ákvörðun stjórnar um ákall um álestur og skal þá kostnaður vegna rafmagnsnotkunar gerður upp skv. álestri.
- 6.7 Félagsmenn skulu fara eftir samþykktum þessum auk annarra reglna sem stjórn kann að setja með samþykki félagsfundar.

- 6.8 Félagsmenn skulu kynna leigjendum sínum og öðrum sem fara um svæðið á þeirra vegum samþykktir þessar og aðrar reglur sem gilda um svæðið.

7 ENDURSKOÐUN

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

8 ÁRSREIKNINGAR

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

9 UMGENGISREGLUR

- 9.1 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 utan sérafnotareita. Vörubretti, smávörur, byggingarvörur, vélbúnaður og annað sambærilegt skal ekki geyma utandyra, hvorki innan né utan sérafnotareita. Óheimilt er að hengja nokkuð á útveggi hússins eða girðingu umhverfis lóðina.
 4. Óheimilt er að nota lóð utan sérafnotareita 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. Óheimilt er að staðsetja gáma á lóðinni án sérstaks leyfis. Umsókn skal lögð inn til stjórnar húsfélags og svo þarf einnig að sækja um tímabundið stöðuleyfi hjá byggingafulltrúa Mosfellsbæjar.
 8. Engin sameiginleg bílastæði eru á lóðinni. Óheimilt er að geyma farartæki, ferðavagna, kerrur, vinnuvélar utan sérafnotareita við hverja eign. Séreignareitir eru ætlaðir sem bílastæði eða til nýtingar til skamms tíma sem geymslusvæði fyrir farartæki, ferðavagna, kerrur og sambærilegt, ekki til geymslu annarra hluta.

9. Farartæki eða aðrir lausafjármunir sem eru á lóðinni kunna að vera fjarlægð fyrirvaralaust á kostnað eiganda.
 10. Hver félagsmaður ber ábyrgð á að koma sorpi undan sinni starfsemi í burtu. Ekki eru sorpílát á lóð og hvergi má skilja sorp eða annan úrgang eftir á lóð eða í sameign innandyrna.
 11. Allar hurðir í sameign og hlið á lóðamörkum skulu ávallt vera læstar.
 12. Hvers konar dýrahald er bannað í húsinu og á lóðinni.
 13. Reykingar eru bannaðar í sameiginlegum rýmum hússins.
 14. Bílaþvottaaðstaða er sameiginleg og skal einungis til eðlilegra, hóflegra persónulegra nota þeirra sem aðgang hafa að svæðinu í gegnum eignarhald eða leigu á eign á lóðinni. Með öllu er óheimilt að stunda hvers kyns atvinnurekstur í bílaþvottaaðstöðunni eða hleypa utanaðkomandi aðilum í aðstöðuna. Öllum sem nýta aðstöðuna er skylt að ganga vel um rýmið og allan búnað og þrifa rýmið vel og vandlega eftir sig að notkun lokinni. Misnotkun eða slæm umgengni á bílaþvottaaðstöðunni kann að valda útilokun, tímabundið eða varanlega, viðkomandi aðilla frá frekari notkun hennar en ákvörðun um það á hverjum tíma er í höndum stjórnar húsfélagsins.
 15. Séreignir sem byggðar eru límtré og yleiningum eru ekki hannaðar né byggðar sem votrími og því er öll umfangsmeiri notkun á vatni óheimil í þeim rýmum nema sérstökum ráðstöfunum hafi verið beitt. Yleiningarnar standa í skúffum sem fyllast af vatni og bleyta steinullareinangrunina í veggjum. Límtré getur einnig skaðast af vatnsálagi og mygla og fúu myndast í timbrinu. Ef þrifa á bíla eða önnur tæki með tilheyrandi vatnsnotkun skal nota bílaþvottaaðstöðuna til þess.
- 9.2 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 þessarar.
 - 9.3 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 aðvörðun, 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.

10 LÖG UM FJÖLEIGNARHÚS

- 10.1 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 á stofnfundi þann 29. sept. 2025.