

Sammeignin

23. MARS 2017 **Kynningar:** Eignarekstur, Húsfélagapjónustan, Álfaborg og Parki



Persónuleg húsfélagapjónusta

Eignarekstur býður alhliða þjónustu til húsfélaga. Ragnhildur Guðrún Pálsdóttir framkvæmdastjóri hugsar hvert húsfélag eins og fjölskyldu.

Það á að vera gaman að búa í fjölbýlishúsi og skemmtilegt að mæta á húsfundi. Hvert húsfélag er eins og fjölskylda og engin tvö er eins. Við hjá Eignarekstri leiðum húsfélagið gegnum þykkt og þunnt og sjáum um allt sem snýr að húsfélaginu. Það er okkar sérstaða. Yfirleitt er þungu fargi af íbúum létt þegar húsfélagið er komið í þjónustu til okkar," segir Ragnhildur Guðrún Pálsdóttir, framkvæmdastjóri húsfélagapjónustunnar Eignareksts.

„Við bjóðum þjónustu okkar fyrir fast verð og leggjum áheyrslu á gegnsæi. Engir viðbótarreikningar dúkka upp fyrir aukahúsfundi eða þótt fleiri kennitölur fylgi húsfélaginu eins og lóðafélag eða annað. Vilji stjórn húsfélags kynna sér þjónustu okkar mætum við á húsfundi endurgjaldslaust og kynnum það sem við höfum upp á að bjóða. Ef áhugi er fyrir hendi hefur fólk svo samband og við gerum félaginu tilboð. Minnstu húsfélögin okkar eru þrjár íbúðir og svo upp í allt að 180 íbúða fjölbýlishús og leigufélög.“ útskýrir Ragnhildur.

Við gerum meira fyrir húsfélagið

„Bókhaldsþjónustan er viðamikill



Frá vinstri, Þorgerður Ernu-dóttir, Haraldur Rafn Pálsson, Bryndís Bessadóttir, Ragnhildur Guðrún Pálsdóttir, Páll Haraldsson og Haukur Örvar Weihe.

MYND/ERNIR

þáttur í þjónustunni en við leggjum okkur fram um að gera meira. Við byrjum á að fara yfir húsgjöldin og stöðuna, gerum framkvæmdalista um það sem liggur fyrir og það sem oft er búið að tala um að þurfi að gera en aldrei komist í verk. Við sækjum um endurgreiðslu á vsk. og gerum ársreikninga fyrir húsfélögin. Við sjáum um að fá tilboð í

allar framkvæmdir og erum í samvinnu við verkfræðistofur og verk-taka. Öll fundarhöld og umstangið í kringum þau sjáum við algjörlega um, fundarsalur ásamt ritara er innifalið í mánaðargjaldinu.

Bókhaldsþjónusta fyrirtækisins hefur tekið að sér meðal annars að endurreikna húsgjöld aftur í tímann, reikna út og gera greiðslu-

plan vegna sameiningar kennitalna og einnig ársreikninga aftur í tímann.

Innanhúss hjá okkur starfar ráðgjafi sem sér um þjónustumálin. Í farsímanúmer má hringja í neyðartilfellum, til dæmis ef springur vatnsrör, þá bregðumst við skjótt við. Við sjáum um t.d. að lesa af orkumælum og taka á

móti kvörtunum og ábendingum. Við sjáum um að skipta um perur í sameign sé þess óskað. Hjá okkur starfar lögfræðingur og inni í föstu gjaldi viðskiptavina Eignareksts er aðgengi að lögfræðiaðstoð.

Öll gögn á einum stað

„Við söfnum einnig saman öllum gömlum gögnum sem tilheyrja húsfélaginu. Í gömlum fjölbýlishúsum með langa sögu geta þau leynst í pappakössum í geymslum og plastpokum uppi á lofti, eignaskiptasamningar, ástandsskýrslur, framkvæmdaskýrslur og ýmislegt fleira sem skiptir máli. Við sækjum þetta allt, skönnum inn og vistum í möppu sem eigendur íbúða hafa aðgang að. Þannig hafa allir aðgang að nauðsynlegum upplýsingum.“ útskýrir Ragnhildur.

„Oft situr einhver einn uppi með verkefnalistann í húsfélaginu og hefur ekki tíma í þetta allt. Við drifum í nauðsynlegum verkefnum í samvinnu við íbúa. Það er sjaldnast sem ekki þarf að taka til hendinni í byrjun samstarfs og við leggjum okkur fram um að allt sé á jákvæðum nótum. Það leiðist engum á húsfundum með okkur.“ segir Ragnhildur brosandí.

Öll þjónusta fyrir garðinn þinn á einum stað!

- Garðsláttur
- Trjáklippingar
- Trjáfellingar
- Hellulagning
- Beðahreinsun
- Garðúðun
- Stubbataeting
- Stéttahreinsun
- Þökulagning
- Áburðagjöf

Garðlist ehf. er 28 ára fyrirtæki sem sérhæfir sig í viðhaldsþjónustu í gördum og á grænum svæðum fyrir einstaklinga, fyrirtæki, hús- og bæjarfélög. Viðskiptavinir okkar geta treyst á að þau verk sem við erum ráðin til að vinna séu unnin af fagmennsku.

Garðlist er eina framúrskarandi garðyrkjufyrirtæki landsins og veitir framúrskarandi þjónustu.

Framúrskarandi fyrirtæki

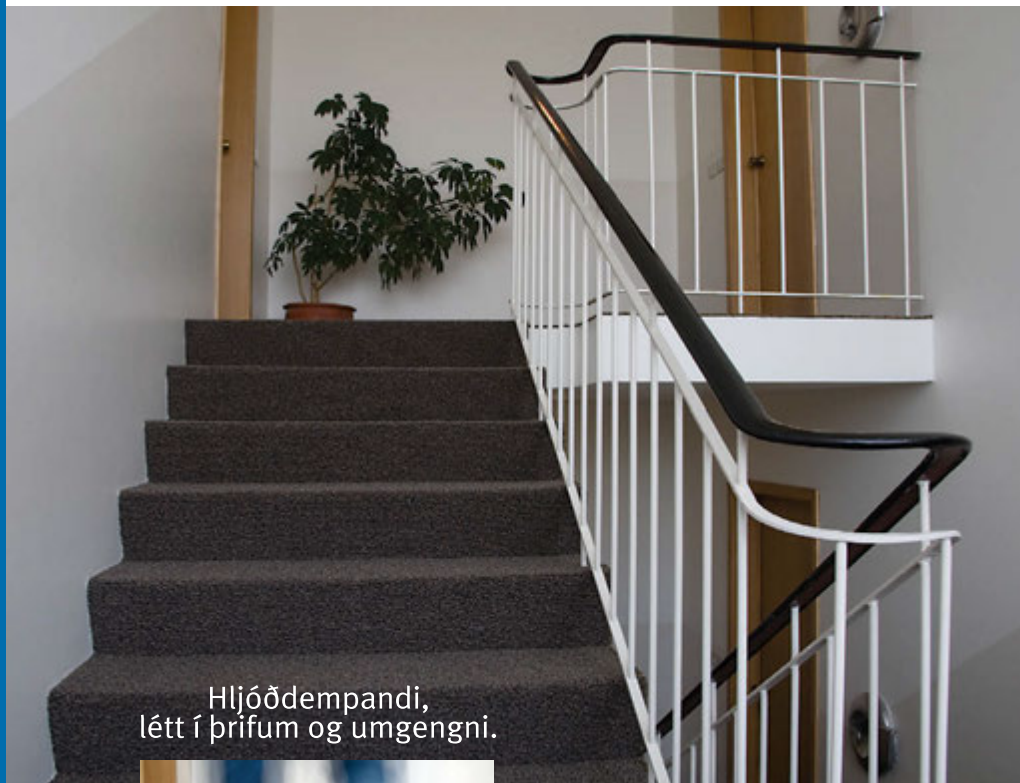
Hafðu endilega samband við ráðgjafa okkar.

GARÐLIST
ALHLIÐA GARÐPJÓNUSTA

Tunguhálsi 7 | 110 Reykjavík | 554 1989 | www.gardlist.is

Stigateppi fyrir húsfélög og sameignir

Stigateppi



Hljóðdempandi, létt í þrífum og umgengni.

Mælum og gerum tilboð að kostnaðarlausu

KJARAN

SÍÐUMÚLI 14 108 REYKJAVÍK
SÍMI 510 5510
OPIÐ VIRKA DAGA KL. 8 - 18


Hækkaðu verðgildi íbúðarinnar

Stigagangurinn er andlit íbúðanna í fjölbýlishúsinu. Með því að endurnýja teppin á stigahúsinu má auka verðgildi íbúðar á auðveldan og ódýran hátt.

Þetta þekkjum við eftir áratuga reynslu í sölu á gólfteppum fyrir stigahús.

Við bjóðum upp á og aðstoðum við val á efni sem hentar vel í hverju húsi miðað við álag.

Hafðu samband
við okkur og fáðu tilboð
í endurnýjun á teppinu í
stigahúsinu þínu,
án skuldbindingar og
kostnaðar.

 – er nú hluti af Parket&Gólf.

Ármúli 32, 108 Reykjavík
Sími 568 1888
www.pog.is
pog@pog.is

**PARKET
& GÓLF**
- gerir hús að heimili

Heildarlausnir fyrir húsfélög

Húsfélagþjónustan er sérhæfð í ræstingum fyrir húsfélög og fyrirtæki og þjónustu í þrifum og umhirðu. Fyrirtækið var stofnað 2002 og byggir á reynslumiklum og traustum starfsmönnum.

Húsfélagþjónustan leggur áherslu á þjónustu við sameignir í fjölbýli, að sögn Þóris Gunnarssonar framkvæmdastjóra.

„Meginstarfsemi okkar snýr að reglubundnum þrifum og ræstingu. Auk þess þjónustum við atvinnu- og skrifstofuhúsnæði en sá hluti eykst stöðugt þótt hefðbundin þrif- og ræstingarþjónusta við húsfélög sé fyrirferðarmest hjá okkur. Þá tökum við að okkur fjölmörg önnur verkefni, stór og smá, þ.á.m. teppahreinsun, sorpgeymsluþjónustu, gluggaþvott, flutningsþrif, þrif eftir framkvæmdir og svo mætti lengi telja.“

Nákvæm verklýsing

Í upphafi skoðar starfsmaður fyrirtækisins sameignina eða verkefnið og gerir húsfélaginu eða viðkomandi tilboð í kjölfarið. „Ef tilboðinu er tekið, er gerður samningur þar sem öll þjónusta sem er keypt er nákvæmlega tilgreind. Nákvæm verklýsing er gerð sem starfsfólk okkar vinnur eftir og merkir við hvern lið sem unninn er hverju sinni. Helstu verkefni okkar fyrir húsfélög eru að ryksuga, þvo gólf,



Lög er áhersla á fagleg vinnubrögð og bestu fánlegu áhöld hverju sinni.

þurrka af ryk og þvo gler í anddyri og ýmislegt fleira. Sameignin er þrífín í samvinnu við íbúa enda þykir okkur mikilvægt að gerðar séu skýrar verklýsingar eftir óskum hvers og eins svo allt sé á hreinu,“ segir Þórir.

Vorverkin nálgast

Nú þegar vorid nálgast minnir Þórir á hefðbundin vorverk Hús-

félagþjónustunnar, svo sem gluggaþvott og teppahreinsun. „Fyrirtækið á eigin lyftur fyrir gluggaþvottinn og við sjáum um gluggaþvott fyrir mörg af stærri húsum landsins en við þvöum glugga á öllum stærðum húsa.“ Teppahreinsun er einnig fastur hluti af vorverkunum. „Þá er einmitt gott að hreinsa úr þeim sand og tjöru sem fara í teppin yfir

vetrarmánuðina en hreinsast ekki svo auðveldlega við ryksugun. Við erum með fullkornustu vélar og hreinsiefni sem er með því allra besta sem býðst, bæði fyrir blauthreinsun og þurrhreinsun,“ segir hann.

Allt á einum stað

Þórir segir marga kosti við að kaupa þrif- og ræstingarþjónustu hjá fagmönnum í stað þess að sjá um slíkt sjálf. „Flestir eru uppteknir við vinnu, tómsundur og ferðalög og finnst mikill kostur að geta fengið alla þjónustuna á einum stað. Við eru leigubúðir og leigjendur ekki alltaf jafn viljugir að þrifa sameignina svo fátt eitt sé nefnt. Við notum eingöngu vistvæn hreinsiefni sem við flytjum inn sjálf. Þau koma frá ítalska fyrirtækinu Sutter sem var það fyrsta sem framleiddi hreinsiefni sem uppfylltu Kyoto-bókunina á sínum tíma og er framúrskarandi á sínu sviði.“

Reyndir starfsmenn

Húsfélagþjónustan er mjög vel tækjum búin. „Við vinnum stöðugt að því að bæta okkur og höfum því alltaf augun opin fyrir því besta sem er í boði hverju sinni.

Einnig má nefna að stór hluti starfsmanna okkar hefur starfað hjá fyrirtækinu mjög lengi, jafnvel frá upphafi. Starfsmannaveltan er lítil og 30 manna reynslumikill kjarni leysir verkefni dagsins. Það skiptir miklu máli fyrir starfsemi af

þessu tagi að hafa trausta og heiðarlega starfsmenn sem kunna vel til verka og sama starfsfólkið sjái ávallt um hvert hús, þannig verða líka viðskiptavinirnar ánægðir.“

Nánari upplýsingar má finna á www.husfelag.is.

Pub quiz á milli stigaganga

Georg Páll Skúlason hefur verið gjaldkeri húsfélagsins í Eskihlíð 10 í 15 ár. Hann telur ekki starfið eftir sér enda andinn í húsfélaginu afar góður.

Sólveig
Gísladóttir
solveig@365.is



Georg flutti í Eskihlíðina árið 2000 og varð fljótlega viðriðinn húsfélagið, fyrst sem formaður en gjaldkeri hefur hann verið síðastliðin 15 ár. „Meginástæðan fyrir því að ég hef látið til leiðast í starfið öll þessi ár er það góða andrúmsloft sem ríkir í húsinu. Á meðan andinn er góður í hópnum, menn eru samstiga um að vilja halda húsinu í góðu ástandi og vinna saman að því marki, þá tel ég þetta ekki eftir mér,“ segir Georg og bætir við að starfið reynist sér alls ekki þungt í skauti. „Við höfum verið í húsfélagþjónustu hjá Íslandsbanka sem gerir starf mitt mjög auðvelt.“

Vinsælir húsfundir

Georg segir jákvæðnina í húsfélaginu mjög drífandi. „Við erum að fá 80 til 90 prósent mætingu á húsfélagsfundum sem gerir starfið létt og skemmtilegt. Þá leggja allir sitt af mörkum,“ segir hann og tekur dæmi um það þegar snjóirinn mikli féll í mars. „Þá reyndist fjölmennur hópur vera kominn út á plan að moka þó húsfélagið hefði ekki boðað til þess.“

Tveir stigagangar eru í blokkinni og 19 íbúðir. Ýmislegt er gert til að auka samheldni íbúanna. „Haldinn er sameiginlegur hreinsunardagur á vorin sem lýkur með grillveislu. Það þéttir raðir bæði fullorðinna og barna. Um daginn var haldið pub quiz á milli stigaganga. Við búum svo vel að Stefán Pálsson sagnfræðingur er formaður húsfélagsins. Hann bjó til spurningakeppnina

Um daginn var haldið pub quiz á milli stigaganga. Við búum svo vel að Stefán Pálsson sagnfræðingur er formaður húsfélagsins. Hann bjó til spurningakeppnina sem reyndist æsispennandi.

sem reyndist æsispennandi,“ lýsir Georg og bætir við að oft vilji húsfélagsfundir leysast upp í glens og gaman.

Upplýsingaflæðið mikilvægt

Þrátt fyrir gleðiríka stemningu er tekið faglega á þeim ákvörðunum sem varða viðhald og uppbyggingu blokkarinnar. „Við fundum reglulega og höfum unnið að því í fjölmörg ár að koma blokkinni í það stand sem við erum ánægð með. Fyrir níu árum fengum við ástands-skýrslu á blokkinni og útbjuggum plan út frá henni. Það plan hefur haldið nokkuð vel og hefur verið unnið á þeim hraða sem íbúar ráða við. Þeir íbúar sem hafa komið inn á leiðinni fá einnig að vita hvað er búið að gera, hvað á eftir að gera og hver áætlunin sé á því,“ segir Georg. Hann telur upplýsingaflæði skipta miklu til að halda andanum góðum. „Við höldum frekar fleiri fundi en færri og ræðum málin í þaula. Þá höldum við úti Facebook-síðu fyrir íbúa þar sem gott er að koma upplýsingum hratt og örugglega á framfæri.“



Georg fyrir utan Eskihlíð 10 og 10a. Mæting á húsfundi er 80 til 90% enda ríkir gleði og gaman. MYND/VILHELM

Huga að framtíðinni

Næsta verkefni húsfélagsins er að endurnýja bílaplanið. „Upphaflega átti bara að endurmalbika en síðan spruttu upp umræður um framtíðina, til dæmis í rafbílavæðingu en það er afskaplega takmarkandi að búa í blokk þegar kaup á bíl sem þarf að stinga í samband,“ segir Georg.

Niðurstaðan var því að hugsa til framtíðar og gera ráð fyrir rafmagni í bílplaninu sem síðar verði hægt að útbúa hleðslustöðvar við. Georg telur að Reykjavíkurborg ætti að gefa út leiðbeinandi

fyrirmæli um það hvernig standa ætti að því í gömlum húsum að endurnýja bílaplön.

Húsfélag barnanna

Ekki aðeins þeir fullorðnu í blokkinni hafa áhuga á húsfélagsmálum. „Á vinnudeginum í fyrra hópuðust börnin í blokkinni saman og spurðu af hverju þau mættu ekki vera með á húsfundum. Við reyndum að telja þeim trú um að fundir væru ekki svo skemmtilegir. En þá sögðu þau að foreldrar þeirra rifust um það hvort þeirra fengi að fara á húsfundi og því hlyti eitthvað

skemmtilegt að vera að gerast. Þau fengu því þá snilldarhugmynd um að stofna eigið barnahúsfélag,“ segir Georg. Börnin héldu fund og settu sér markmiðaskrá. „Markmið þeirra er að hafa gaman og taka vel á móti nýjum börnum í húsinu, og það hafa þau staðið við.“

Framundan hjá húsfélagi barnanna er byggja kofa í garðinum en til þess fengu þau styrk hjá Barnameningarhátíð. Þá munu þau taka þátt í hátíðinni með því að vera með opinn dag og hátíð í garði blokkarinnar að Eskihlíð 10 þann 29. apríl næstkomandi.

Lausnir fyrir allar sameignir

Eftir sameiningu Parka og Teppabúðarinnar/Litavers varð til öflug og stærri sérverslun sem þjónar enn betur sameignum fjölbýlishúsa og fyrirtækja. Með einu símtali er hægt að fá alla þjónustu á einum stað.

Víð sameiningu Parka og Teppabúðarinnar/Litavers um mitt síðasta ár varð til stærri og betri sérverslun undir nafni Parka sem er til húsa við Dalveg 10-14 í Kópavogi. Þar býðst einstaklingum, húsfélögum og fyrirtækjum fjölbreytt úrval gæðavara sem m.a. tengjast sameignum. Reyndir starfsmenn fyrirtækisins veita fagmannlega þjónustu og hver viðskiptavinur fær þann tíma sem hann þarf með starfsmönnum.

Að sögn Brams Zomers, deildarstjóra Teppadeildar, er Teppabúðin/Litaver leiðandi í sölu á teppum, dúkum og fleiri og tengdum vörum á meðan Parki býður upp á öll helstu gólfefni, kerfisloft, alhliða innréttingar, innihurðir og veggefni ásamt því að bjóða upp á stakar vandaðar mottur undir merkjum Persíu. „Ný og betri verslun mun því m.a. bjóða upp á úrval teppa, flísa, parkets og eldvarnarhurða fyrir sameignir fjölbýlishúsa og fyrirtækja. Úrvalið er því miklu betra en áður og þjónustan um leið mun betri, sérhæfðari og hraðari.“

Nú er því hægt að hringja í eitt

Forsvarsmenn húsfélaga geta haft samband og fengið tilboð í öll þau verk sem snúa að vörum okkar.

númer og fá alla þjónustu á einum stað fyrir sameignina útskýrir Bram. „Forsvarsmenn húsfélaga geta haft samband og fengið tilboð í öll þau verk sem snúa að okkar vörum, sér að kostnaðarlausu. Við sendum sérfræðinga okkar á staðinn sem taka út rýmið og gera tilboð í þau verk sem eiga við. Þar erum við helst að tala um tilboð í teppi og vinnu sem tengjast þeim og öðrum gólfefnum. Einnig má nefna málningarvinnu en þá koma málarameistarar okkar á sama tíma og taka út sinn hluta því húsfélög nota gjarnan tækifærið og mála sameignina í leiðinni. Við gerum því tilboð, tókum gamla gólfefnið af, málarameistarinn málar stiga-ganginn og svo setjum við nýju gólfefnin á sameignina. Þannig

dugar eitt símtal til að endurnýja allt saman.“

Mismunandi óskir

Vinsælasta teppið sem er í sölu hjá Parka hefur verið selt hér á landi síðan 1968 enda mikil gæðavara. „Um er að ræða danska vörumerkið Ege. Teppin eru ofnæmisprófuð, óhreinindavarin og auðveld í þrifum. Einnig eru þau með áföstu undirlagi þannig að þau taka mestu högghljóðin þegar t.d. er hlaupið upp og niður stigann. Teppin eru algjörlega umhverfisvæn og lyktarlaus og því óskateppi hverrar sameignar. Þau koma líka í 36 litum svo allir ættu að finna eitthvað við sitt hæfi.“

Margir kjósa flísalögð anddyri í sameignum og þvotthúsum og býður Parki upp á gott úrval flísa og trausta flísalagnamenn. „Óskirnar eru mismunandi en við höfum lausnir fyrir alla, líka þá sem vilja blanda saman teppi og flísum.“

Hús í eldri hverfum uppfylla oft ekki nýja staðla varðandi eldvarnir

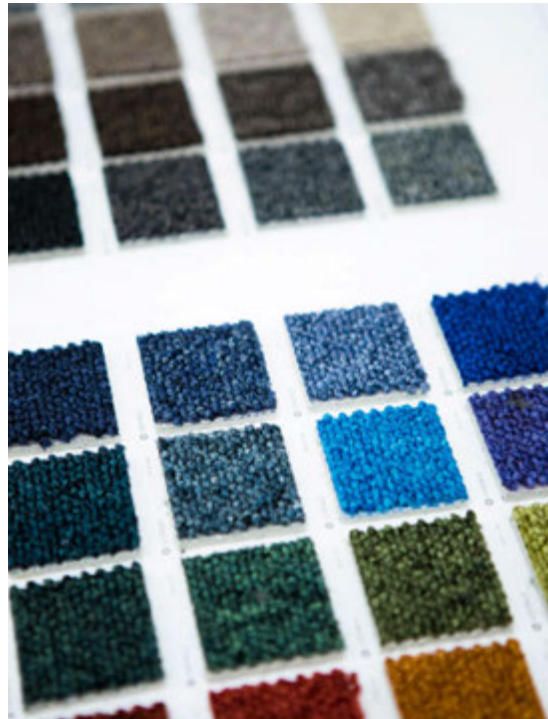


Ný og betri verslun mun bjóða upp á betri vörur og hraðari þjónustu að sögn Brams Zomers, deildarstjóra hjá Parka.

MYNDIR/ERNIR

í hurðum. Parki selur eldvarnarhurðir sem uppfylla þau skilyrði en þær eru einnig mun betur hljóðeinangrandi en eldri hurðir að sögn Bram. „Teymið okkar skiptir út gömlu hurðunum fyrir nýjar en mörg húsfélög nýta þá þjónustu samhliða lögn á nýju teppi og flisum ásamt því að mála stiga-ganginn.“

Allar nánari upplýsingar má finna á www.parki.is. Glæsilegur sýningarsalur fyrirtækisins er við Dalveg 10-14 í Kópavogi.



Vinsælasta teppið hjá Parka er danska gæðamerkið Ege. Teppin koma í 36 litum.

Hágæða stigahúsateppi

Stigahúsateppin okkar eru slitsterk, ofnæmisprófuð og auðveld í þrifum. Gerum verðtilboð að kostnaðarlausu. Komdu og sjáðu úrvalið. Bjóðum aðeins það besta fyrir þig.



Gólfteppi bæta hljóðvist

Álfaborg er sérhæfð gólfefnavöruverslun. Þar fæst allt á gólfið á einum stað. Algengt er að setja gólfteppi á sameignir. Starfsmenn Álfaborgar hafa áratuga reynslu af þeim og vita upp á hárfær hvað hæfir hverjum stað.

Gólfefnavöruverslunin Álfaborg hefur verið starfrækt í þrjátíu ár. Þar er boðið upp á flisar, parket, teppi og gólfduka ásamt öllu efni til lagningar. „Upphaflega vorum við aðallega í flisum en höfum nú selt teppi í yfir tuttugu ár. Árið 2007 keypti Álfaborg Teppaland ehf. en þá fylgdu margir góðir erlendir birgjar sem styrktu stöðu okkar til muna. Úrvalið jókst og fjölbreytnin hvað varðar liti og gæði sömuleiðis,“ segir Skafti Stefánsson, söluráðgjafi hjá Álfaborg.

Í dag býður Álfaborg upp á fjölbreytt úrval teppa í mismunandi verðflokkum fyrir fyrirtæki, húsfélög, heimili og verktaka. „Við kappkostum að veita framúrskarandi góða þjónustu sem felst meðal annars í því að við mælum fyrir teppunum og gerum fast tilboð. Við bjóðum jafnframt upp á það að taka gömlu teppin af og farga þeim til Sorpu. Það eina sem viðskiptavinir þurfa að gera er að taka afstöðu til litar og gerðar. Við sjáum um rest,“ segir Skafti. Hann segir Álfaborg auk þess búa að því



Skafti Stefánsson, söluráðgjafi hjá Álfaborg.

að vera með góða menn í vinnu sem skila góðu verki.

Að sögn Skafta þurfa teppi á stigaganga að vera slitsterk og

endingargóð. Hann segir öll teppi sem Álfaborg býður upp á uppfylla þar til gerða staðla, þar með talið brunastaðla. Þau eru auk þess öll

auðveld í þrifum og afracmögnuð.

En af hverju kjósa menn teppi á stigaganga? „Helsti kosturinn er að þau gefa mun betri hljóð-

“Helsti kosturinn við gólfteppi er að þau gefa mun betri hljóðvist en flest önnur gólfefni.

Skafti Stefánsson

vist en flest önnur gólfefni,“ segir Skafti en að hans mati er fólk orðið mun meðvitaðra um kosti góðrar hljóðvistar og þá sérstaklega í fjölbýlishúsum. Aðspurður segir hann dökkgráa litinn hvað vinsælastan en teppin fæist þó í alls kyns litum og blæbrigðum.

Skafti segir endingu teppanna misjafna. „Hún fer eftir gæðaflokkum, teppagerð, notkun og samsetningu íbúa. Þess má til dæmis geta að við höfum lengi verið að selja teppi frá danska framleiðandanum Fletco. Sum voru sett á fyrir hátt í þrjátíu árum og eru enn í notkun.“

Allar nánari upplýsingar er að finna á alfaborg.is.

MOLTA OG KURL



Sendum heim.

Upplýsingar í síma 535 2500



GÁMARÞJÓNUSTAN HF.
BÆTT UMHVERFI - BETRI FRAMTÍÐ

Söludeild Hringhellu 6 • 221 Hafnarfjörður • Sími 535 2500
soludeild@gamar.is • www.gamar.is

Tillitssemi í hávegum höfð

Stjórn húsfélags skal samkvæmt 74. grein laga um fjöleignarhús semja og leggja fyrir húsfund til samþykktar húsreglur um hagnýtingu sameignar og séreignar. Reglurnar skulu hafa að geyma sem ítarlegust ákvæði um sambýlishætti, umgengni og afnot sameignar og skiptingu afnota ef því er að skipta.

Í húsreglum fjölbýlishúsa skal meðal annars fjalla um neðangreind atriði:

1. Umgengni um sameign og um afnot hennar og hagnýtingu.
2. Bann við röskun á svefnfriði í húsinu a.m.k. frá miðnætti til kl. 7 að morgni og undanþágur frá því banni.
3. Skiptingu afnota sameiginlegs þvottahúss.
4. Hvernig þrifum sameignar og



Húsreglur lúta meðal annars að röskun á svefnfriði og umhirðu lóðar.

umhirðu lóðar skuli háttáð og hverjar séu skyldur eigenda í því efni.

5. Reglur um hunda- og/eða kattahald sé það leyft, sbr. 13. tölul.

A-liðar 41. gr.

6. Reglur um afnot sameiginlegra bílastæða.
7. Reglur um hagnýtingu séreigna að því marki sem unnt er. 12. gr.

FJÖLEIGNIR

Heildarlausnir í rekstri og ráðgjöf við húsfélög



fjoleignir.is

Húsfélag þarf að vera í hverju fjölbýli

Húsfélag er nauðsynlegt í fjöleignarhúsi. Sameiginlegum málum húseignenda þarf að ráða í félagi, samkvæmt því sem Sigurður Helgi Guðjónssyni, formaður Húseigendafélagsins, segir.



Æðsta valdið í málefnum húsfélags er í höndum húsfunda sem eru tvenns konar: aðalfundur sem halda skal einu sinni á ári og almennir fundir. Enginn getur sagt sig úr húsfélagi nema með því að selja eign sína.

Húsfélag þarf ekki að stofna formlega, þau eru til í sérhverju fjöleignarhúsi og ekki er þörf á eiginlegum stofnfundi. Eigendur bera sameiginlega og hver fyrir sig ábyrgð á því að húsfélag gegni hlutverki sínu og starfi lögum samkvæmt. Þess vegna er talið að sérhver eigandi geti gert nauðsynlegar ráðstafanir til að blása lífi í óvirkt húsfélag, þar á meðal að boða til húsfundar. Hlutverk húsfélaga er fyrst og fremst að annast varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur sameignarinnar þannig að hún fái sem best þjónað þörfum eigenda og hagnýting bæði séreigna og sameignar sé með þeim hætti að verðgildi eigna haldist.

Meirihlutinn ræður

Í húsfélögum hefur meirihlutinn mikið vald sem honum ber að fara vel með og virða rétt minnihlutans. Það er forsenda fyrir því að húsfélag geti starfað með réttum hætti að gætt sé lýðræðislega gilda og aðferða við ákvarðanatöku.

Æðsta valdið í málefnum húsfélags er í höndum húsfunda sem eru tvenns konar: aðalfundur sem halda skal einu sinni á ári og almennir fundir. Það er grundvallarregla að ákvarðanir um sameiginleg málefni skuli taka á húsfundi eftir að öll sjónarmið og rök hafa komið fram. Fundi verður að boða skriflega með lögakveðnum fyrirvara og fundarefni verður að tilgreina ræki-lega. Sé þess ekki gætt getur fundur

verið ólögmatúr og ákvarðanir hans óskuldbindandi. Meginreglan er sú að einfaldur meirihluti á húsfundi geti tekið ákvarðanir.

Dýrar lagfæringar

Einfaldur meirihluti miðað við hlutfallstölur getur sem sagt tekið ákvarðanir um venjulegar viðgerðir og viðhald og minniháttar endurnýjanir og endurbætur. Hins vegar er krafist aukins meirihluta, þ.e. 2/3 hluta bæði miðað við fjölda og eignarhluta, til að taka ákvarðanir um óvenjulegar og meiriháttar endurbætur. Vald húsfélags takmarkast svo af því, að einstakir íbúðareigendur verða ekki þvingaðir til að taka þátt í kostnaði við framkvæmdir, búnað og tilfæringar,

sem fela í sér grundvallarbreytingar á sameign eða eru óvenjulegar, óhóflegar og dýrar. Þarf samþykki allra þegar um slíkt er að tefla. Mörkin milli þessara þriggja flokka eru ekki alltaf glögg og verður til margs að líta, svo sem kostnaðar, húsa-gerðar, aldurs og ástands, umfangs, óþæginda, ábata, gagnsemi, verðmætaauka, útlitsbreytinga og hvað tíðkast í sambærilegum húsum. Húsfélag hefur talsvert svigrúm til að velja á milli mismunandi kosta, lausna eða leiða.

Sameiginlegt rými

Þegar fjöleignarhús skiptist í einingar, til dæmis stigahús, ráða viðkomandi eigendur sameiginlegum innri málefnum og bera einir

kostnaðinn. Það byggist á því að hinir eigendurnir hafa þar hvorki afnot né aðgang. Þannig er húsrými og annað inni í einstökum stíga-húsum fjöleignarhúsa í sameign eigenda þar og öðrum eigendum óviðkomandi. Þá er um svonefnda „sameign sumra að ræða“. Þá ráða viðkomandi eigendur málum sínum innan vébanda húsfélagsdeildar sem getur ýmist verið sjálfstæð eða starfað innan heildarhúsfélagsins.

Í fjöleignarhúsum skal vera stjórn, kjörin á aðalfundi en þó ekki skylt að hafa sérstaka stjórn í smærri húsum. Stjórn getur tekið ákvarðanir sem lúta að venjulegum daglegum rekstri og hagsmunagæslu.

Greinin var unnin í samvinnu við Húseigendafélagið.

Yfir 800 húsfélög á Íslandi eru meðlimir í Húseigendafélaginu. Í heildina eru um 10.000 fasteignaeigendur skráðir í félagið.

Húseigendafélagið



Starfsemi Húseigendafélagsins er þrjúþætt:

Almenn hagsmunagæsla ■ Fræðlu- og upplýsingamiðlun ■ Lögfræðipjónusta

Hver er hagarinn af félagsaðild?

Félagsaðild er forsenda fyrir þjónustu félagsins. Það eru félagsmenn sem standa undir starfsemi þess að öllu leyti. Félagið nýtur engra styrkja og stendur alfarið á eigin fótum. Húseigendafélagið rekur sérhæfða lögfræðipjónustu sem hefur verið þungamiðjan í starfsemi félagsins síðustu áratugi.

Býr félagið yfir mikilli og sérhæfðri þekkingu og reynslu í fasteignalögfræði, ekki síst í málum fjöleignarhúsa og húsfélaga. Með félagsaðild öðlast einstaklingar og húsfélög aðgang að þekkingarbanka félagsins, sérhæfðri lögfræðipjónustu og húsfundarþjónustu. Slíkar upplýsingar og þjónusta er hvergi annars staðar að fá.

Frjálst og óháð

Húseigendafélagið hefur starfað óslitið í 94 ár og er óháð og nýtur engra styrkja. Bæði einstaklingar og húsfélög geta sótt um félagsaðild.

Lögfræðipjónusta

Húseigendafélagið veitir sérhæfða lögfræðipjónustu í málum sem varða fasteignir og eigendur þeirra.

Húsfundarþjónusta

Húseigendafélagið veitir lögfræðilega aðstoð við húsfundi. Fundastjórn og ritun fundagerða er í höndum sérfróðra lögfræðinga sem tryggja lögmatúra fundi og fyrirbyggir skakkaföll.

Húsaleigubjónusta

Útleiga húsnæðis getur verið áhættusöm. Húseigendafélagið veitir ráðgjöf og aðstoð við gerð leigusamninga. Við vanskil og vanefndir veitir félagið lögfræðiaðstoð.



Réttarbætur

Húseigendafélagið hefur stuðlað að miklum réttarbótum öllum húseiendum til hags og heilla. Má nefna lög um fjöleignarhús, húsaleigu og fasteignakaup.

Heimasíðan - Greinar

Á heimasíðu Húseigendafélagsins er fjöldi greina um lagaleg efni sem varða fasteignir sem félagsmenn geta nálgast án endurgjalds. Slóðin er: www.huso.is

Félagsgjaldið

Félagsgjald einstaklana er kr. 5.500.- en kr. 3.500 fyrir hverja íbúð í húsfélagi.

Húseigendafélagið



Síðumúla 29 • 108 Rvk • Sími 588 9567 • postur@huso.is



Velta á markaði

Fjöldi þinglýstra kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu 10. mars til og með 16. mars 2017 var 148. Þar af voru 109 samningar um eignir í fjölbýli, 29 samningar um sérbýli og 10 samningar um annars konar eignir en íbúðarhúsnæði. Heildarveltan var 6.413 milljónir króna og meðalupphæð á samning 43,3 milljónir króna, að því er segir á heimasíðu Þjóðskrár Íslands.

Á sama tíma var 20 kaupsamningum þinglýst á Akureyri. Þar af voru 10 samningar um eignir í fjölbýli, 9 samningar um sérbýli og 1 samningur um annars konar eignir en íbúðarhúsnæði. Heildarveltan var 630 milljónir króna og meðalupphæð á samning 31,5 milljónir króna.

Vakin er athygli á að meðalupphæð kaupsamnings er ekki hægt að túlka sem meðalverð eigna og þar með sem vísendingu um verðþróun. Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu var 537,7 stig í febrúar 2017 (janúar 1994-100) og hækkaði um 2,5% frá fyrri mánuði. Síðastliðna 3 mánuði hækkaði vísitalan um 5,8%, síðastliðna 6 mánuði hækkaði hún um 9,7% og síðastliðna 12 mánuði hækkaði hún um 18,6%. Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu sýnir breytingar á vegnu meðaltali fermetraverðs.



Frustigeymslur í eldri húsum

Þegar rætt er um sameignir fjölbýlishúsa er stigagangur, þvottahús og geymslur það sem vafalaust kemur fyrst upp í huga fólks. Ýmislegt fleira fellur þó undir sameign og má þar nefna stórar frystigeymslur sem eru reyndar mjög sjaldgæfar hér á landi og finnast ekki í nýjum fjölbýlishúsum. Fáeinar mjög stórar blokkir á höfuðborgarsvæðinu hafa sameiginlega frystigeymslu sem minnir um margt á frystigeymslu skipa. Eina slíka má finna í Hólhverfinu í Breiðholti en í þeirri blokk eru 58 íbúðir. Frystigeymslan er um sjö fermetrar en þar inni hefur hver íbúi aðgang að hólfi sem er um 50x50 cm að stærð. Frystiklefinn var barn síns tíma enda stórar frystikistur ekki algengar í smærri blokkaríbúðum á þessum tíma. Á næstu árum jókst frystikistueign landsmanna og stórir frystiklefar á borð við þann sem er í Hólhverfinu heyrta nú að mestu sögunni til.

Sameignin selur líka

Margir hafa búið í blokk einhvern tímann á lífsleiðinni. Blokkaríbúðir eru vinsælar sem fyrstu kaup unga fólksins og einnig á meðal eldra fólks sem vill minnka við sig.

Hvort sem þú ert að selja eða kaupa íbúð í blokk er gott að hafa í huga að sameignin hefur líka áhrif á væntanlega kaupendur. Þess vegna er mikilvægt að halda sameigninni í góðu lagi.

Passa þarf að inngangurinn í húsið sé hreinn og snyrtilegur og laus við allt rusl. Sómuleiðis ætti

stigagangurinn að vera vel hirtur, sama hvort um er að ræða nýtt eða eldra húsnæði. Lofta þarf út daglega til að matarlykt eða óþefur setjist ekki í teppi á sameign.

Ef það eru lyftur í húsinu eiga þær að vera vel þrífnaðar og í toppstandi. Ruslageymslur þarf að þrifa reglulega og passa upp á að ruslið flæði ekki um allt. Þá er ekki síður nauðsynlegt að gæta þess að umhverfi blokkarinnar sé í lagi, sópa stéttina reglulega, halda blómabeðum og grasflöt í lagi og tína upp rusl, ef eitthvað er.



Sameignin þarf að vera snyrtileg og vel við haldið.



LEIKTÆKI

RÓLUR - RENNIBRAUTIR - KASTALAR - SANDKASSAR



ÍSLENSK HÖNNUN
OG
ÍSLENSK FRAMLEIÐSLA

EINKUNARORÐ KRUMMA EHF
ERU

Öryggi - Gæði - Leikur

