

g) lðnaðar- og atvinnuhús	1.0%
h) Bifreiðageymslur og geymslurými	0.7%
i) Gripahús o.fl.	0.4%

4. gr.

Gatnagerðargjaldi fylgir lögveð í fasteign þeirri, sem það er lagt á, og gengur það, ásamt vöxtum, fyrir öllum veðkröfum, sem á eigninni hvíla, og tekur einnig til vátryggingarfjár eignarinnar.

Heimilt er að taka gjöld þessi lögtaki skv. lögum nr. 29/1885.

Reglugerð þessi, sem samin er og samþykkt af hreppsnefnd Fellahrepps, staðfestist hér með samkvæmt lögum nr. 51/1974 og 31/1975 til þess að öðlast gildi þegar í stað.

Félagsmálaráðuneytið, 24. júní 1976.

F. h. r.

Hallgrímur Dalberg.

Skúli Sigurðsson.

25. júní 1976.

Nr. 280.

REGLUGERÐ

um samþykktir fyrir húsfélög.

Almennir fundir.**1. gr.**

Æðsta vald í málefnum húsfélagsins er í höndum almenns fundar þess.

Hver félagsmaður getur skotið þeim ákvörðunum stjórnar, sem honum viðkoma, til almenns fundar.

Á almennum fundi er málum ráðið til lykta með meiri hluta atkvæða og er atkvæði hvers félagsmanns þá miðað við eignarhluta hans.

Til ákvarðana um verulegar breytingar á sameign eða sölu verulegra hluta hennar og um breytingar á samþykktum þessum er þess þó krafist að $\frac{2}{3}$ atkvæðisbærra manna, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, greiði atkvæði með því. Sé minna en helmingur þannig atkvæðisbærra manna á fundi en minnst $\frac{2}{3}$ fundarmanna, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, greiða atkvæði með tillögunni, skal halda nýjan fund innan 14 daga. Á þessum fundi nægir að tillagan sé samþykkt með $\frac{2}{3}$ greiddra atkvæða miðað við fjölda og eignarhluta. Regla þessarar síðustu málsgreinar á þó ekki við um breytingar skv. 9. gr. laganna um eignarráð og nýtingu fjölbýlishúsa.

2. gr.

Aðalfundur skal haldinn í mars eða apríl ár hvert.

Dagskrá:

1. Skýrsla stjórnar fyrir síðast liðið ár og framlagning ársreikninga með undirskrift endurskoðanda.
2. Kosning formanns stjórnar eigi hann að láta af störfum sbr. 6. gr.
3. Kosning annarra stjórnarmanna, sbr. 6. gr.
4. Kosning varamanna, sbr. 6. gr.
5. Kosning endurskoðanda og varamanns.
6. Önnur mál.

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.

3. gr.

Stjórnin boðar almenna fundi með minnst 8 daga fyrirvara.

Fund skal boða tryggilega. Í fundarboði skal greina fundartíma, fundarstað og dagskrá. Þá skal geta þeirra tillagna, sem leggja á fyrir fundinn og hvar þær eru til skoðunar.

4. gr.

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 fyrir 15. febrúar.

Maki félagsmanns getur farið með atkvæðisrétt hans á fundi. Sama gildir um hvern lögráða mann, sem félagsmaður hefur gefið skriflegt umboð til þess.

5. gr.

Fundurinn velur sjálfur stjórnanda sinn.

Í fundargerðarbók skal getið aðalatriða þess sem fram fer á fundi. Stjórnandi fundar og formaður stjórnar undirrita fundargerð.

Stjórn.

6. gr.

Stjórn er kosin á aðalfundi. Hana skipa tveir til fjórir félagsmenn auk formanns, sem valin er sérstaklega. Auk þess eru kosnir tveir varamenn. Kjörgengir sem formenn, stjórnarmenn og varamenn eru aðeins félagsmenn, makar þeirra og nánir ættingjar.

Formaður er kosinn til tveggja ára en aðrir stjórnarmenn til eins árs.

Stjórnin kys varformaðmann úr sínum hópi.

Að öðru leyti skiptir stjórnin með sér verkum.

7. gr.

Stjórnin fer með málefni húsfélagsins.

Stjórnin er skyldug til að gæta vel sameiginlegra hagsmuna eignarinnar, borga sameiginleg útgjöld, taka venjulegar tryggingar (t.d. brunatryggingar og húseigendatryggingar) og sjá um ræstingu, viðhald og endurnýjun 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 ber gjaldanna með hæfilegum fyrirvara.

Stjórnin getur ráðið framkvæmdastjóra sér til aðstoðar við daglegan rekstur eignarinnar.

8. gr.

Formaður, eða í hans fjarveru varaformaður, kallar stjórnina saman. Stjórnarfundir eru haldnir þegar formanni finnst þess þörf og annars þegar tveir stjórnarmenn krefjast þess.

Stjórnin er ákvörðunarhæf þegar meiri hluti stjórnar er á fundi, sem hæfilega hefur verið boðaður.

Meiri hluti atkvæða ræður úrslitum á stjórnarfundi. Falli atkvæði jafnt ræður atkvæði formanns.

Gera skal stutta grein fyrir því helsta sem gerist á stjórnarfundi í fundargerðarbók. Fundargerð skal undirrituð af þeim stjórnarmönnum sem sækja fund.

9. gr.

Húsfélagið er skuldbundið með undirritun formanns, eða varaformanns og eins annars stjórnarmanns.

Hússjóður.

10. gr.

Þegar þess er krafist af minnst 1/4 félagsmanna annað hvort miðað við fjölda eða eignarhluta, skal stofna hússjóð til að standa straum af sameiginlegum útgjöldum. Aðalfundur ákveður gjöld í sjóðinn.

Endurskoðun.

11. gr.

Endurskoðandi kjörinn á aðalfundi til eins árs í senn skal endurskoða reikninga húsfélagsins. Sé þess krafist af minnst 1/4 félagsmanna miðað við fjölda eða eignarhluta, á endurskoðandinn að vera löggiltur.

Endurskoðandi skal hafa aðgang að öllu bókhaldi og birgðum, og hann getur krafist hvaða upplýsinga sem hann álítur hafa þýðingu fyrir starf sitt.

Endurskoðandi skal geta um það í athugasemd sinni við ársreikninga, hvort hann telur reksturinn tryggan.

Ársreikningar.

12. gr.

Reikningsár félagsins er almanaksárið.

Samþykktir reikningar eru undirritaðir af stjórninni og áritaðir af endurskoðanda.

Umgengnisreglur.

13. gr.

Stjórn húsfélagsins skal sjá um að setið séu umgengnisreglur í húsinu og þær kynntar öllum íbúum þess. Í húsreglum skal m. a. greina:

- Umgengni um sameign.
- Að eftir kl. 24.00 til kl. 07.00 megi enga háreysti hafa í húsinu, er raskað geti svefnfriði manna. Undanþágur frá þessari reglu ef veittar eru.
- Þar skal koma fram nákvæm skipting afnota sameiginlegs þvottahúss og þurrkherbergis.
- Hvernig ræstingu sameiginlegs húsrýmis skuli háttað.
- Við hvaða hita miða skuli sameiginlega upphitun.

14. gr.

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 samþykkt sbr. 4. mgr. 1. gr. krafist að hann flytji úr húsinu.

15. gr.

Samþykktir þessar eru settar með heimild í 15. gr. laga nr. 59 31. maí 1976 um fjölbýlishús og gilda, nema annað hafi verið samþykkt og þinglýst.

Félagsmálaráðuneytið, 25. júní 1976.

F. h. r.

Hallgrímur Dalberg.

Jón Sigurpálsson.