

VIÐTØKUR

fyri

Eigarafelagið undir Kongavarða

Navn, heimstaður og endamál

§ 1

Navn felagsins er „Eigarafelagið undir Kongavarða.”

Heimstaður felagsins er Argir.

§ 2

Endamál felagsins er:

- A) At standa fyri, umsita og røkja/viðlíkahalda alt tað lendi innan ta útstykkning, ið Sp/f Valbjørn Dalsgarð sambært góðkendari útstykkningarætlan fyri økið stendur fyri og letur fremja á útstykkningarøkinum matr. nr. 255, Kirkjubøur, sum ikki er ella verður bytt sundur í eigaraíbúðir og raðhús, s.s. vegir, gøtur, trappur, felags torg og felags lendi annars, alt við tilhoyrandi installatiónsútbúnaði, undantikið tó tey vegøki, sum kommunan yvirtekur, og í slíkum málum at umboða limirnar mótvegis kommununi og øðrum almennum stovnum.
- B) At taka sær av og hava umsorgan og eftirlit við, at eingin av íbúgvunum í nýtslu sínari av ogn innan útstykkningarøkið ger nakað, sum spillir dámin av bústaðarøki, ella á annan hátt er til ampa fyri grannarnar, og at fremja neyðugar atgerðir til tess at servitutt- og líknandi ásetingar fyri útstykkningarøkið verða hildnar.

Limir felagsins

§ 3

Limarætt og limaskyldu í eigarafelagnum hava allir núverandi og komandi eigarar av eigaraíbúðum og raðhúsum undir matr. nr. 255, Kirkjubøur.

Limaskapur í eigarafelagnum og ognarrættur til ta einstøku eigaraíbúðina ella raðhúsið skulu støðugt hoyra saman. Ogn í veghædd verður mett sum eigaraíbúð.

Felagið við nevnd felagsins er vegna eigarafelagið rættur sakarmálspartur fyri øll felags rættindi og skyldur, og er Føroya rættur við tingstaði í Tórshavn rætt verndarting fyri allar trætur í eigaraíbúðarviðurskiftum, tað veri seg eigaranna sínámillum og teirra millum og felagið.

Roknskaparárið er álmanakkaárið.

Reglugerð nr. 83 frá 18. novembur 1970 fyri eigarafeløg sambært løgtingslóg um eigaraíbúðir er galdandi, har annað ikki fylgir av hesum viðtøkum.

§ 4

Limirnir ábyrgdast við tí limagjaldi, teir hava skyldu at rinda sambært § 13 í hesum viðtøkum.

Aðalfundurin

§ 5

Aðalfundurin er hægsti myndugleiki eigarafelagsins.

Einans á aðalfundinum kunnu viðtøkurnar verða broyttar.

Til at samtykkja broytingar í ásetingunum í normalkunngerðini og av reglunum í hesum viðtøkum, frásæð broytingar, sum sambært rættarligum vanligum ásetingum krevja semju, verður at fara fram í samsvari við tann í normalkunngerðini fyriskrivaða meiriluta.

Harumframt skulu broytingarnar góðkennast av Tórshavnar kommunu.

§ 6

Ársaðalfundur verður hildin í februar ella í mars mánaða við hesi skrá:

1. Nevndarinnar frágreiðing um virki felagsins í farna ári
2. Framløga til góðkenningar av ársroknskapi við grannskoðaraátekning
3. Val av nevndarlimum og tiltakslimum
4. Val av grannskoðara
5. Innkomin mál
6. Ymiskt

§ 7

Aðalfundurin verður hildin í Tórshavnar kommunu, og fundarboð verða send limunum skrivliga í minsta lagi 8 dagar undan fundinum.

Rætt til at møta á fundi hava limir felagsins.

Aðalfundurin velur fundarstjóra.

Um tað, sum fer fram á aðalfundi, verður frágreiðing skrivað í gerðabók, góðkend av nevndini. Frágreiðingin verður undirskrivað av fundarstjóranum og nevndarformanninum.

Allar avgerðir verða tiknar við atkvøðumeiriluta eftir bítistali. Um atkvøðurnar standa á jøvnum, er uppskotið burturdottið.

Eykaaðalfundur verður hildin, tá ið nevndin heldur tørv vera á tí, ella tá ið minsta lagi 1/4 av limunum eftir tali ella bítistali krevja tað til viðgerð av ávísnum máli, ella tá ið tað er samtykt á aðalfundi.

Nevndin

§ 8

Felagið verður stýrt av eini 5-mannanevnd, sum verður vald á aðalfundi. Fyrsta nevndin verður vald á stovnandi aðalfundinum. Ein valdur nevndarlimur situr 2 ár. 3 nevndarlimir verða valdir á ári sum

er eitt líka ár og 2 nevndarlimir verða valdir á ári sum er eitt ólíka ár. Tiltakslimir sita 2 ár, og stendur ein fyri valið hvørt ár.

So leingi Sp/f Valbjørn Dalsgarð ikki hefur avhendað samlaðu útstykkkingina í síni heild, kann Sp/f Valbjørn Dalsgarð velja ein av nevndarlimunum.

Nevndin fær fulltrú til at fremja endamál eigarafelagsins og umboðar felagið úteftir.

§ 9

Um tað, sum gerst á nevndarfundi, verður frágreiðing skrivað í gerðabókina.

§ 10

Nevndin skipar seg sjálv við formanni, næstformanni og kassameistara. Nevndarformaðurin og nevndarlimirnir fáa samsýning fyri arbeiði sítt.

Uppskot til nevndu samsýning verður sett fram av nevndini og skal góðtakast av aðalfundinum.

§ 11

Nevndin er viðtøkufør, tá ið formaðurin ella næstformaðurin og í minsta lagi 2 aðrir nevndarlimir eru á fundi.

Avgerðir verða tiknar við vanligum atkvøðumeiriluta. Stendur á jøvnum, hefur formaðurin ella, um hann ikki er hjá, næstformaðurin avgerandi atkvøðuna.

Formaðurin boðar til nevndarfundar, tá tørvur er á, ella tá ið 2 nevndarlimir krevja tað.

Tekningarreglur

§ 12

Eigarafelagið verður bundið av nevndarformanninum saman við einum øðrum nevndarlimi.

Umsiting

§ 13

Nevndin kann seta ein umsjónarmann til at taka sær av rakstrinum av tí samlaðu ognini í samsvari við tað, ið nevndin ger av.

Samsýning til umsjónarmann og grannskoðara, herundir eisini samsýning fyri at gera roknskap yvir býtið av felagsútreiðslunum v.m. og fyrisiting av eigarafelagnum, eru felagsútreiðslur fyri felagið.

Allir eigarar av eigaraíbúðum og raðhúsum rinda eitt av árliga aðalfundinum sambært eina av nevndini framlagda figgjarætlan ásett ávegis gjald til at rinda felags útreiðslur og eitt ávegis gjald til hita, sambært § 15. Fyribils ávegis gjaldið verður rindað mánaðarlíga.

Árliga gjaldið verður av aðalfundinum ásett eftir bítistali fyri ávikavíst eigaraíbúðum og raðhúsum. Árliga gjaldið verður ásett eftir bítistali, men kann við samtykt á aðalfundinum verða ásett sum eitt eindargjald fyri hvørja ávikavíst eigaraíbúðum og raðhúsum.

Útreiðslur ið eigarafelagið hevir sum koma øllum eigarum til góðar, gjalda allir eigarar fyri, eftir bítistali ella eindargjaldi. Útreiðslur sum standast av rakstri av ávikavíst eigaraíbúðum ella raðhúsum, verða goldnar av ávikavíst eigaraíbúðum ella raðhúsum, eftir bítistali ella eindargjaldi.

Granskoðaður rakstrarroknskapur fyri alt, sum í felag er í sambandi við raksturin av ognini, verður lagdur fram fyri árliga aðalfundin til góðkenningar.

Í seinasta lagi 14 dagar aftaná aðalfundin skulu eigarnir hava rindað møguligt restgjald ella í seinasta lagi 8 dagar aftaná, at fráboðan um tann á aðalfundinum góðkenda og samtykta roknskapin er send til hvønn einstaka íbúðareigara.

Viðlíkahald uttan og innan

§ 14

- A. Felags viðlíkahaldið fevnir um alt viðlíkahalds-, endurnýggingar- og umsitingararbeiði hvat tí viðvíkur, sum í felag liggur, so sum felags bygningur og bygningsspartar annars við tilhoyrandi installatiónum av einum hvørjum slagi, allur felags útbúnaður av einum hvørjum slagi fram til ta einstøku eigaraíbúðina, so sum høvuðsel-leiðingar, høvuðshita-, vatn- og kloakkleiðingar, felags antennuskipan, felags uttanumøki við tilhoyrandi torgum, felagsplássi, vegum, gøtum, og smogum og vøkstri av einum hvørjum slagi. Nýtsla, røkt og viðlíkahald av urtagarðsøki, sum sambært útstykkingarplanin er lagt til ta einstøku stovuhæddeigaraíbúðina, ávikavíst tilkemur og áliggur tí eiganum av viðkomandi íbúð.

Felags viðlíkahaldið fevnir eisini um uttanveggja viðlíkahald av húsaklædningi, høvuðsdyr, vindeygu og tekju, herundir eisini máling uttan.

Hvør eigari hevur skyldu til at geva handverkarum atgongd til ognina, sum eru sendir av umsjónarmanninum, tá ið hetta er neyðugt orsakað av umvælingum, nýgerð, umbygging ella tílíkum arbeiði.

Tá ið vindeygu verða málað uttan, hevur eigarin skyldu til samstundis at syrgja fyri, at vindeyguni verða tett og málað innan, um so er, at hetta av umsjónarmanninum verður mettt neyðugt.

Eigarin sjálvur má ikki mála nakað uttandura, uttan at hava fingið loyvi frá nevndini og/ella umsjónarmanninum og bert í samsvari við tað, sum verður kravt.

- B. Alt viðlíkahald og røkt av tí einstøku eigaraíbúðini ella raðhúsi innanveggja liggur á tess eigara einsamallum.

Um ein eigaraíbúð er fyri grovari misrøkt, soleiðis at hon verður til ampa fyri hinar eigararnar, so kann nevndin krevja, at neyðugar ábøtur verða gjørdar innan eina ávísa freist.

Ger eigarin ikki eftir boðum frá nevndini, kann nevndin lata arbeiðið gera fyri rokning eigarans.

Ikki er loyvt eigara uttan góðkenning frá Tórshavnar kommunu

- at broyta arkitekturin/útsjónina á fastognini,
- at gera sær bilhús ella skúr á ognini,
- at gera garð ella innihagna ognina,
- at gera skrákant frá vegi til innkoyring og

- at seta antennu á ognina.

Fjarhitaskipan

§ 15

Allir limir hava skyldu at vera partur av eini fjarhitaskipan, sum veitir hita til allar íbúðirnar.

Tryggingarviðurskifti

§ 16

Nevndin tekur vegna Eigarafelagið vanligu trygging av hesum bygningum felagsins:

- Íbúðarblokkunum
- Hitamiðstøð, og
- uttanduraeki, sum er ogn felagsins

Tryggingargjaldið fyri íbúðarblokkarnar verður býtt ímillum og galdið av teimum limum felagsins, sum eiga íbúðir í íbúðarblokkunum, samsvarandi býttistalinum ásett sambært § 21. Onnur tryggingargjöld verða býtt millum og galdin av øllum limum felagsins samsvarandi býttistalinum ásett sambært grein 21. Tryggingargjöldini verða kravd inn frá limum felagsins áðrenn tey fella til gjaldingar.

Nýtsla av eigaraíbúð

§ 17

Ein og hvør eigari hevur nýtslurætt, útleigurætt, rætt til at selja, lániupptøkurætt og testatiónsrætt yvir sína eigaraíbúð, eins og rættindi hansara og skyldur kunnu arvast og verða grundarlag fyri sakarmálum.

Íbúðin má við útleigan ikki koma at líkjast einari klubbíbúð og/ella kollektivi.

Verður ein eigaraíbúð øll, sum hon er, útleigað, hevur eigarafelagið móttvegis leigaranum somu rættindi viðvíkjandi svíkjan leigarans av skyldum sínum, sum ein eigari hevur móttvegis einum leigara sambært leigulóg og galdandi húsareglugerð, og kann felagið sjálvstøðugt vera sakarmálspartur móttvegis leigaranum, møguliga síðuloypandi við eigan.

Leigarin hevur skyldu til at fráflyta leigumálið við 3. mánaða varningi, um so er, at eigaraíbúðin orsakað av, at eigarin ikki heldur skyldur sínar á tvingsilssølu verður yvirtikin av einum keypara ella av einum veðhvara, sum ikki hevur fingið fulnað.

Ásetingarnar í tí síðst nevnda stykki áliggur tað eiganum av íbúðini at syrgja fyri verða tiknar við í leigusáttmálan, sum skal leggjast fyri nevdina í hvørjum einstøkum føri.

Uttan játtan frá eigarafelagnum kann vinnulig nýtsla bert fara fram í tann mun/og av sama slagi/sum hetta lógliga fór fram fyrstu ferð, eigaraíbúðin varð keypt.

Broyting í hesum krevur játtan frá eigarafelagnum.

Eigarin kann broyta, modernisera og betra sína eigaraíbúð, herundir flyta ella koyra burtur ikki berandi skilaveggir í tann mun, hetta ikki er til ampa fyri hinar eigararnar.

Hertil neyðugar rörgjøgnumfóringar ella tilíkt kunnu tó bert gerast við játtan frá teimum eigarum, sum verða ávirkaðir av hesum beinleiðis, tó kann tað á aðalfundi avgerast, at ein eigari hevur skyldu til at finna seg í rörgjøgnumfóringum v.m., møguliga móti endurgjaldi fyri styttri og áhaldandi ampa, og bert um so er, at hansara noktan má metast onga rímuliga orsök hava.

Eigarin hevur skyldu til at fáa til vega loyvi frá byggimyndugleikunum í øllum førum, har slíkt krevst, og at lata umsjónarmannin fáa avrit av byggiloyvum og av loyvi til at taka íbúðina í nýtslu, umframt eina tekning.

Viðvíkjandi teimum installatiónum, sum krevja størri nýtslu av vatni ella el, skal loyvi fáast frá umsjónarmanninum, áðrenn installatióinir gerast, og sum treyt fyri at loyva slíkum installatiónum kann hann krevja, at eigarin rindar eitt variabult gjald, svarandi til ta øktu nýtsluna.

Víðari verður loyvið givið við teirri fyritleyt, at eigarin hevur ábyrgd fyri skaðum, sum standast av, at installatióin overvar tær verandi forsyningskanalirnar og frárenningarinstallatióinirnar, og at eigarin, um so er, at seinni líknandi installatióinir viðføra krav frá myndugleikum um víðkan av sovorðnum forsyningskanalum og/ella frárenslinstallatiónum, og tann av eiganum gjørda installatióin hevur medvirkað til eina ovbyrjing, sum førir til krav um víðkan, rindar ein eftir umstøðunum hóskandi part av útreiðslunum til víðkanina, møguliga við móguleika til lutfalsliga endurgreiðslu av gjaldinum við samsvarandi installatiónum í øðrum íbúðum, sum hervið nýta víðkanina. Sum trygd fyri hesum kravi kann felagið krevja, at eigarin rindar eitt depositum, umframt áðurnevnda variabla gjald.

Fæst ikki semja um, hvønn part av tilíktum útreiðslum, sum nevnt í seinasta stk., áleggja eiganum, verður hesin spurningur endaliga at avgera av einum gerðarrætti upp á 2 limir, tilnevndir av sorinskrivaranum, sum skulu hava serligt innlit í eigaraíbúðarviðurskiftum.

Semjast hesir ikki, verður sorinskrivarin uppmaður, sum endaliga avger spurningin við støði í og innan karmin av upphæddum hjá teimum báðum gerðarrættarlimunum. Gerðarrætturin avger eisini endaliga útreiðslurnar av gerðarrættarmálinum.

Gerðarrætturin skal leggja dent á tað gagn og nýtsludirðið, sum viðkomandi installatióin ella modernisering hevur við sær fyri tann einstaka eigan.

Felags installatióinir, moderniseringar v.m.

§ 18

Eigararnir hava skyldu til at vera við í felags antennuskipan og øðrum tilíktum minni anleggum og at rinda ein lutfalsligan part av íløgu- og rakstrarútreiðslunum, um so er, at ein meiriluti eftir býstitali atkvøður fyri tilíktum anleggum.

Allir eigararnir hava skyldu til at medvirka til og gjalda ein lutfalsligan part av størri íløgu- og rakstrarútreiðslum í sambandi við moderniseringar, nýinstalleringar v.m., sum aðalfundurin viðtekur við 75% av atkvøðum av eiganum, eftir bæði tali og býstitali.

Útreiðslubýtið fer fram eftir býstitali, uttan so, at tað kann ávísast, at hetta býtið vil virka eyðsýnliga órímiligt fyri ein ella fleiri eigarar. Hetta verður í ivamálum avgjørt av gerðarrætti sambært § 17.

Húsareglugerð v.m.

§ 19

Eigararnir hava skyldu til at útinna teirra mednýtslurætt til felags ognarrættin knýtt rættindi, installatióinir, anlegg v.m. við umhugsni og skynsemi.

Viðvíkjandi húsdjórum verður serliga viðmerkt, at hesi verða hildin soleiðis, at hetta ikki er til ampa fyri ogn ella aðrar íbúgvar. Hundar skulu vera í bandi, tá teir eru uttandura.

Parkering á felagsøkjum er ikki loyvd uttan eftir avtalu við nevndina í felagnum. Eigarafelagið kann eftir umstøðunum krevja viðurlag fyri at nýta parkeringsbás.

Um ein íbúðar- ella raðhúsa eigari grovligani svíkur sínar skyldur sambært hesum viðtøkum, herundir letur vera við at rinda sínar fíggjarligu veitingar til felagið við ikki at fylgja lógligum boði, sum nevnd ella aðalfundur gevur honum, ella við framhaldandi broti á húsareglugerðina, ella við at hava farið fram við harðskapi móttvegis medeigarunum, og sum hevur fingið 3 ávaringar og 2/3 av ognarinum samtykkja, kann nevndin krevja, at viðkomandi eigari fráflytur ogn síni við 3 mánaðar varningi til tann 1. í einum mánaða.

Grundeigaragrunnur v.m.

§ 20

Tað kann yvir hvønn ársroknskap verða uppkravd ein av aðalfundinum ásett upphædd til ein grundeigaragrunn. Ásetta upphæddin til grundeigaragrunnin verður ásett, ymiskt fyri raðhús og eigaraíbúð.

Upphæddin skal so vítt gjørligt vera tann sama fyri sama slag av íbúðum ella raðhúsum. Tað kann antin vera sum ein avrundað upphædd eftir bítistali ella eftir vídd.

Hvørt ár tann 1. januar verður partur eigarans gjørdur upp, og verður serskildur roknskapur fyri grundeigaragrunnin at leggja fyri árliga aðalfundin.

Nevndin hevur rætt til, til felags besta, at nýta ognir grunsins til t.d. endurnýggjan av anleggum v.m. Tá soleiðis er, verður partur eigarans í grundeigaragrunninum minkaður við einari eftir bítistali útroknaðari upphædd, sum verður at gjalda, møguliga í ratum, sum nærri verður fyriskipað av aðalfundinum.

Renturnar falla lutfalsliga til part einstøku eigaranna. Tó kann aðalfundurin avgera, at renturnar skulu útgjaldast – ella javnast við býti av felagsútreiðslum.

Upphæddirnar til grunnin kunnu eftir avgerð av aðalfundinum krevjast javnaðar uppeftir við 1 mánaða varningi.

Eigararnir hava rætt og skyldu til at avhenda sín part í grundeigaragrunninum, tá raðhúsið ella íbúðin verður seld, men kunnu ikki á annan hátt ráða yvir honum.

Broyting av bítistali

§ 21

Eftir umbøn frá eigara kunnu tey fyri ognina ásettu bítistøl broytast av einum gerðarrætti sambært § 17, um so er, at tað verður sannað, at verandi bítisgrundarlagið er eyðsýnliga órímiligt.

Felagið er vegna teir ikki-klagandi eigararnar partur í málinum.

Um verandi bítisgrundarlagið er tað at siga, at bítistalið fyri ta einstøku íbúðina er útroknað sum kvadratrótin av víddini á einstøku eigaraíbúðini í mun til summin av teimum soleiðis útroknaðu bítistølunum.

Í sambandi við at brúka viðkanarmøguleikan hjá tí einstøku íbúðini ella við samanlegging í sambandi við seinni útbyggingar sambært § 3, 1 petti, verða galdandi bítistøl av javna og umrokna sambært tí nevnda útrokningargrundarlagnum.

Avgerðir gerðarrættarinnar eru endaligar og kunnu ikki leggjast fyri dómstólin.

Útreiðslurnar í sambandi við gerðarrættin rinda partarnir í samsvari við avgerð gerðarrættarinnar hesum viðvíkjandi.

Fær hann, ið klagar, ikki heilt ella lutvíst viðhald, skal hann tó rinda allar útreiðslurnar.

Tinglýsing § 22

Hetta skjal verður at tinglýsa sum servituttur á matr. nr. 255, Kirkjubøur.

Átalurætt hevur eigarafelagið við nevndini og ein og hvør íbúðareigari umframt Tórshavnar kommuna.

Soleiðis samtykt á aðalfundi 11. desember 2013

Nevndin

