



Framkvæmdir fasteignaeigenda Réttur undirbúningur og rauð flögg



- **Fundarstjórn**

Elísa Arnarsdóttir



- **Ákvarðanataka fjöleignarhúsa**

Elísa Arnarsdóttir

lögfræðingur og markaðsfulltrúi
hjá Húseigendafélaginu

Hver hefur hagsmuna að gæta?

- Húsfélög oft óvirk eða óformleg þar til á reynir
- Húsfélög til í öllum húsum í krafti laga



Hver hefur hagsmuna að gæta?

- Húsfélagsdeildir
 - Litla/stóra húsfélagið
 - Stigagangurinn/heildarhúsið
 - Ýmsir gangar og rými

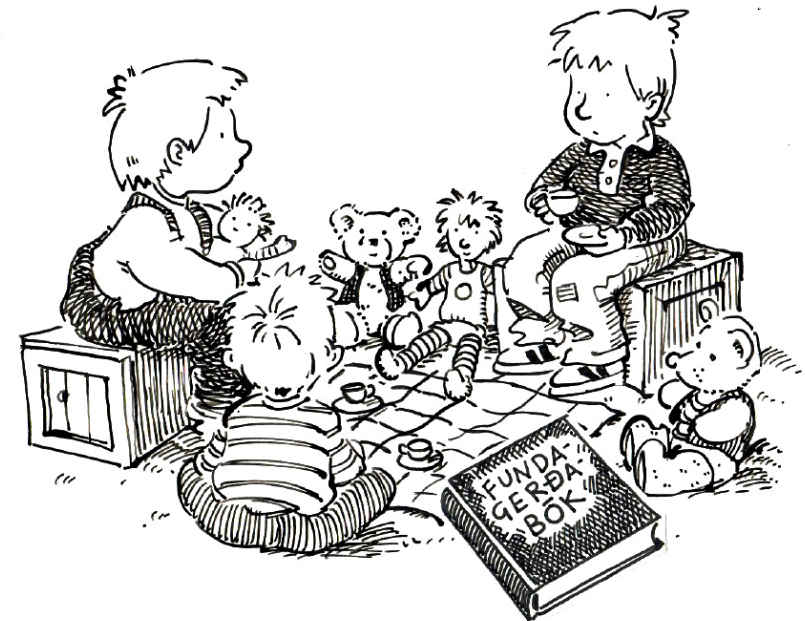


Æðsta vald húsfundur



Verkefni og valdsvið húsfundar

- Aðalfundur vs. húsfundur
- Almenna reglan um greiðsluskyldu
- Samkomulög um skiptingu viðhalds
- Sanngirnisreglur
- Eftirásamþykki



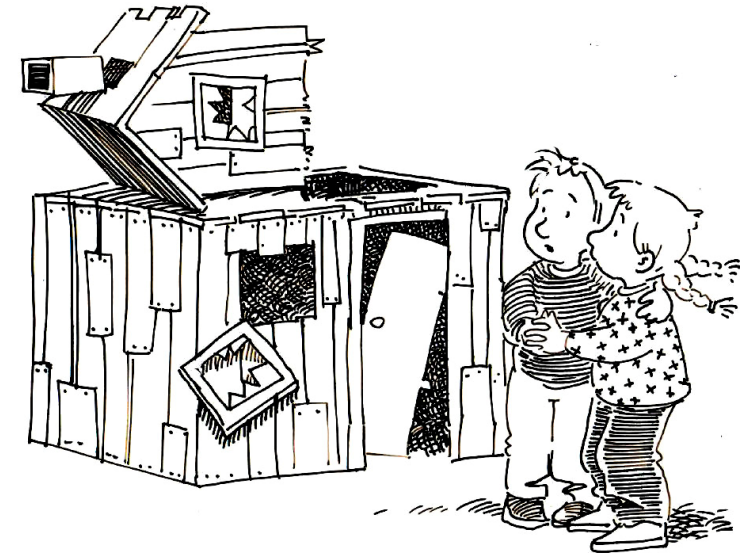
Verkefni og valdsvið stjórnar



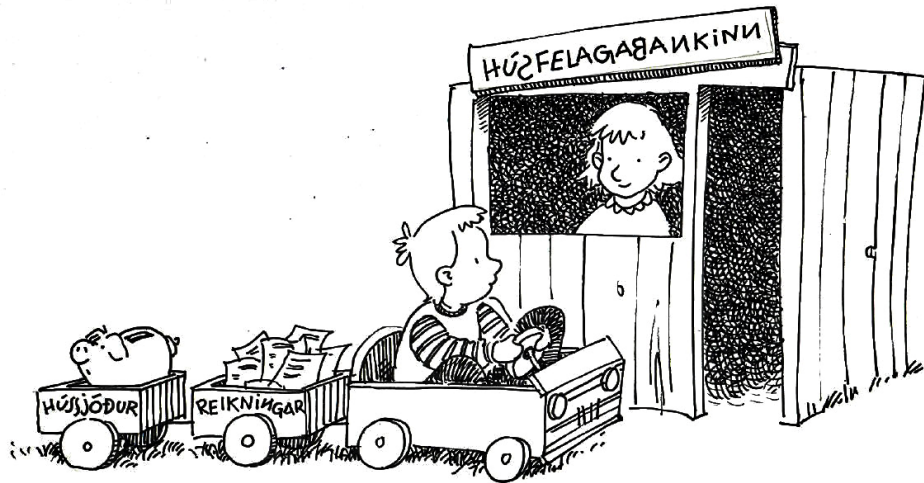
- Upplýsingamiðlun
- Fundarboðun
- Framkvæma ákvarðanir húsfunda
- Gæta að hagsmunum eigenda

Ef húsfélag fæst ekki til samvinnu

- Heimild til að fara í framkvæmdir á eigin spýtur
 - Sönnun á því að húsfélag fæst ekki til samvinnu
 - Sönnun á nauðsyn viðgerðar - matsmaður



Fjármögnun framkvæmda



- Allir fjármagna sinn hlut sjálfir
- Lán og yfirdrættur
- Lögveðsréttur



- **Rafmagnsöryggi á heimilum**

Óskar Frank Guðmundsson
sérfræðingur í öryggi mannvirkja
hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

HMS


Rafmagnsöryggi

Á heimilum

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

07.04.2022

Óskar Frank Guðmundsson
Sérfræðingur í rafmagnsöryggi



Rafmagnsöryggi á heimilum

Löggiltir rafverktakar

Lokatil kynningar rafverktaka

Heimahleðsla rafbíla

Bilunarstraumsrofar

Eftirlit með rafmagnsöryggi



Löggiltir rafverktakar

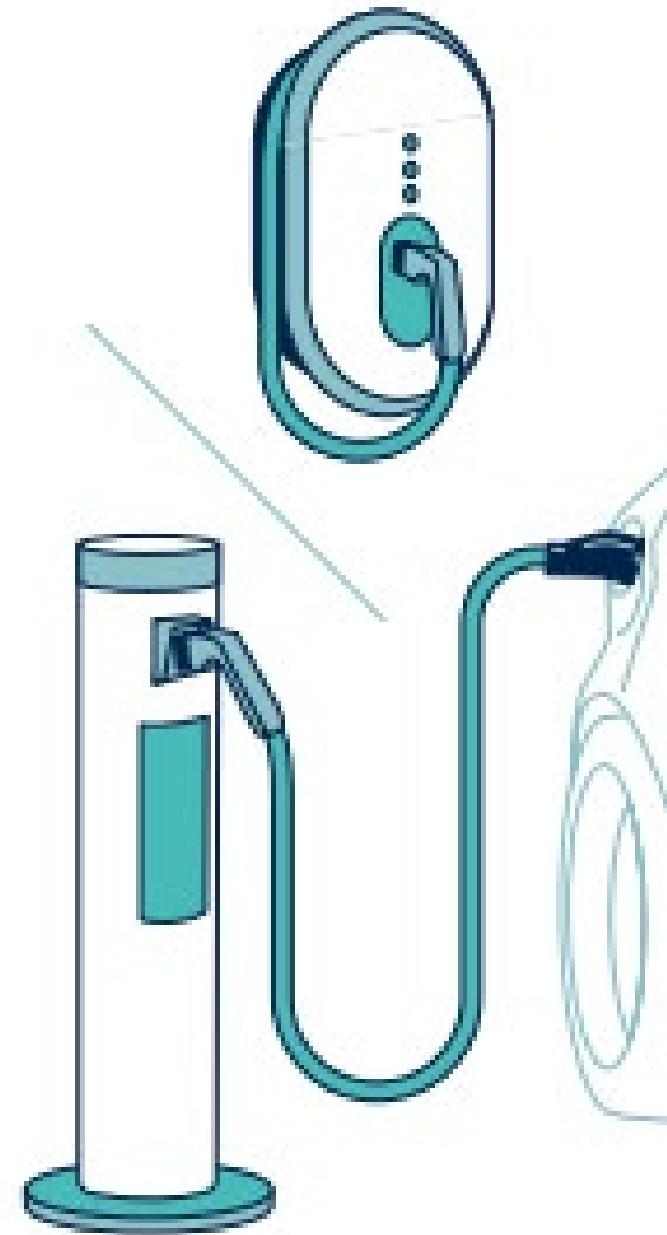
- Lög um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga nr. 146/1996.
- 13. gr. e:

Þeir einir sem hlotið hafa löggildingu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til rafvirkjunarstarfa skv. 13. gr. a – 13. gr. d mega bera ábyrgð á setningu, breytingu og viðgerðum virkja.



Heimahleðsla rafbíla, I

- Mælt er með hleðslustöð frekar en notkun ferðahleðslutækis.
- Ýmsir bílaframleiðendur mæla með að notkun ferðahleðslutækis sé takmörkuð og notaðar séu hleðslustöðvar.
- Áætla þarf þörfina í hverri neysluveitu fyrir sig, með það í huga að dreifikerfið geti afhent umbeðna orku.



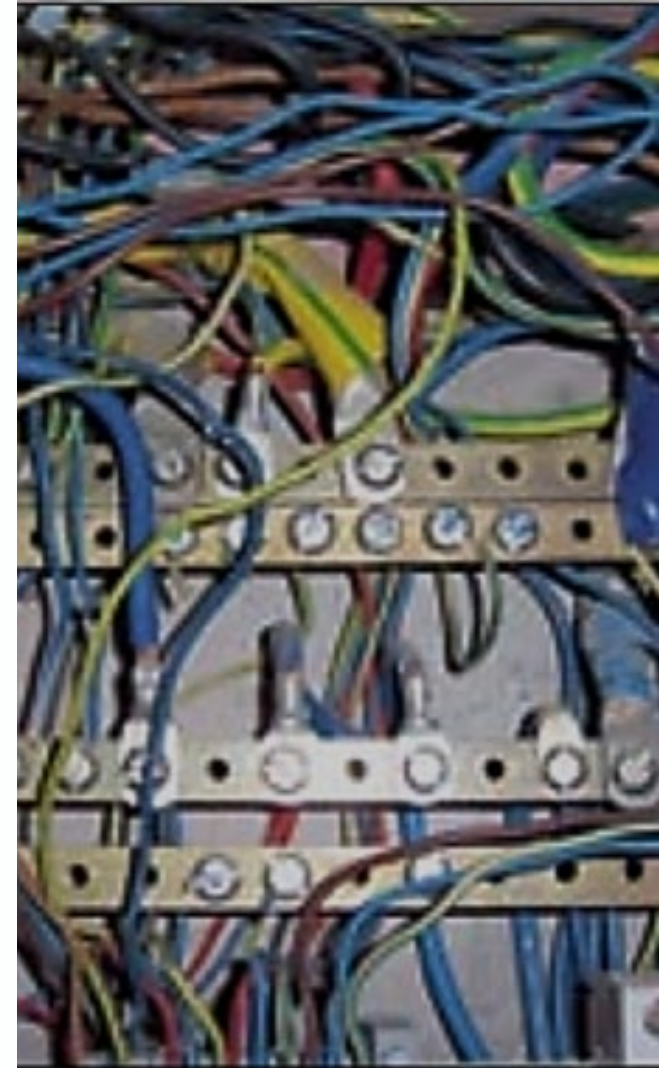
Heimahleðsla rafbíla, II

- Réttur eigenda í fjölbýli til uppsetningar á hleðslustöð er tryggður í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994.
 - Eigandi óskar eftir hleðslubúnaði (33. gr. a)
 - Húsfélag lætur framkvæma úttekt (33. gr. a)
 - Húsfélagi er skylt að verða við beiðnum um uppsetningu hleðslubúnaðar (33. gr. c) (með skilyrðum)



Bilunarstraumsrofar

- Einnig oft kallaðir lekastraumsrofar eða lekaliðar.
- Mikið af hleðslutækjum, LED ljósum og öðrum spennugjöfum fyrir raftæki geta mettað varbúnaðinn og því nauðsynlegt að nota rétta gerð.
- Mælt með að búnaðurinn sé prófaður reglulega, minnst einu sinni á ári.
- Mælt með að löggiltur rafverktaki yfirfari raflagnir á 10-15 ára fresti, sem hluta af eðlilegu viðhaldi.



Eftirlit með rafmagnsöryggi



- Eftirlit með rafverktökum felst í úrtaksskoðunum á tilkynntum verkum.
- Leitast er við að skoðanir á neysluveitum í rekstri fari fram á 10-15 ára fresti, eftir eðli neysluveitunnar.
- Einnig skoðað eftir ábendingar um varhugaverð eða hættuleg virki.

HAYS



- **Brunavarnir á heimilum**

Þorlákur Snær Helgason

sérfræðingur á brunavarnasviði

hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

Brunavarnir á heimilum

Þorlákur Snær Helgason

Sérfræðingur á brunavarnarsviði HMS



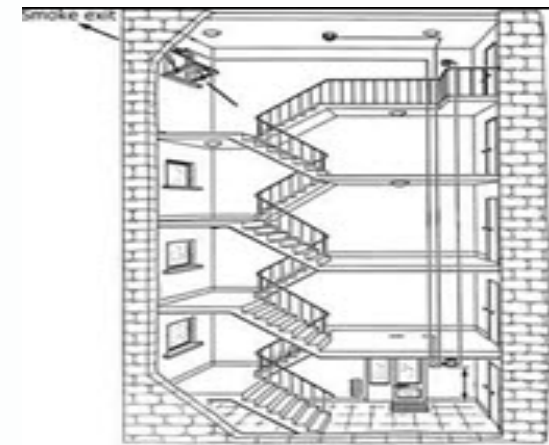
Aðkoma slökkviliðs

- Björgunarsvæði
- Merkingar
- Stigleiðsla



Stigahús fjölbýlishúsa

- Brunahólfun
- Eldvarnarhurðir
- Handslökkvitæki
- Reykskynjarar
- Reyklosun
- Eldvarnareftirlit



Bílageymsla fjölbýlishúsa

- Hlutir í bílageymslu
- Handslökkvitæki
- Sjálfvirk slökkvikerfi



Sorpgeymsla fjölbýlishúsa

- Brunahætta
- Brunahólf



Íbúðir

- Handslökkvitæki
- Reykskynjari
- Eldvarnarteppi
- Svalaskýli



HAYS



- **Eftirlit með fagaðilum í mannvirkjagerð**

Jón Freyr Sigurðsson

teymisstjóri í öryggi mannvirkja
hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

Eftirlit með fagaðilum

Jón Freyr Sigurðsson

Teymisstjóri



Hlutverk HMS í eftirliti með fagaðilum

HMS veitir fagaðilum **starfsleyfi og löggildingar** og hefur eftirlit með gæðastjórnunarkerfum þeirra.

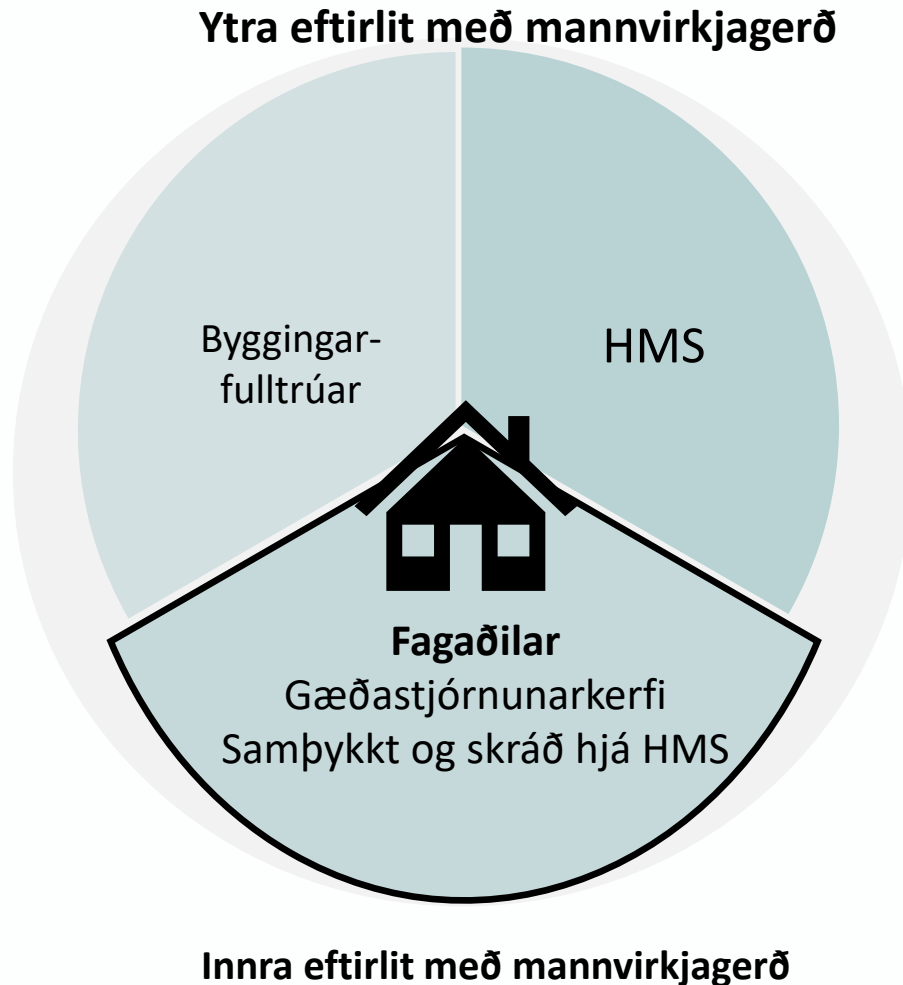
- Löggildingar mannvirkjahönnuða
- Löggildingar iðnmeistara
- Starfsleyfi byggingarstjóra

Virkníúttektir gæðastjórnunarkerfa fagaðila

Faggiltar skoðunar- og vottunarstofur framkvæma úttektir á gæðastjórnunarkerfum fagaðila

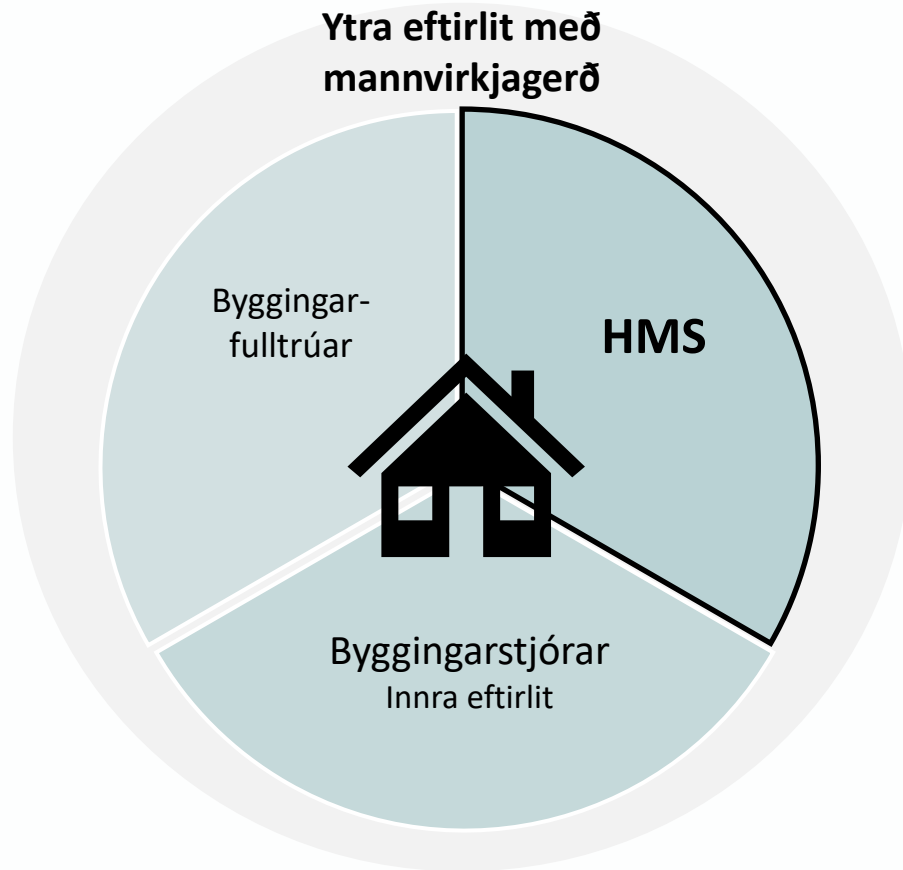


Eftirlit með byggingarleyfisskyldum framkvæmdum og þeim sem heimild hafa til að bera ábyrgð á slíkum framkvæmdum



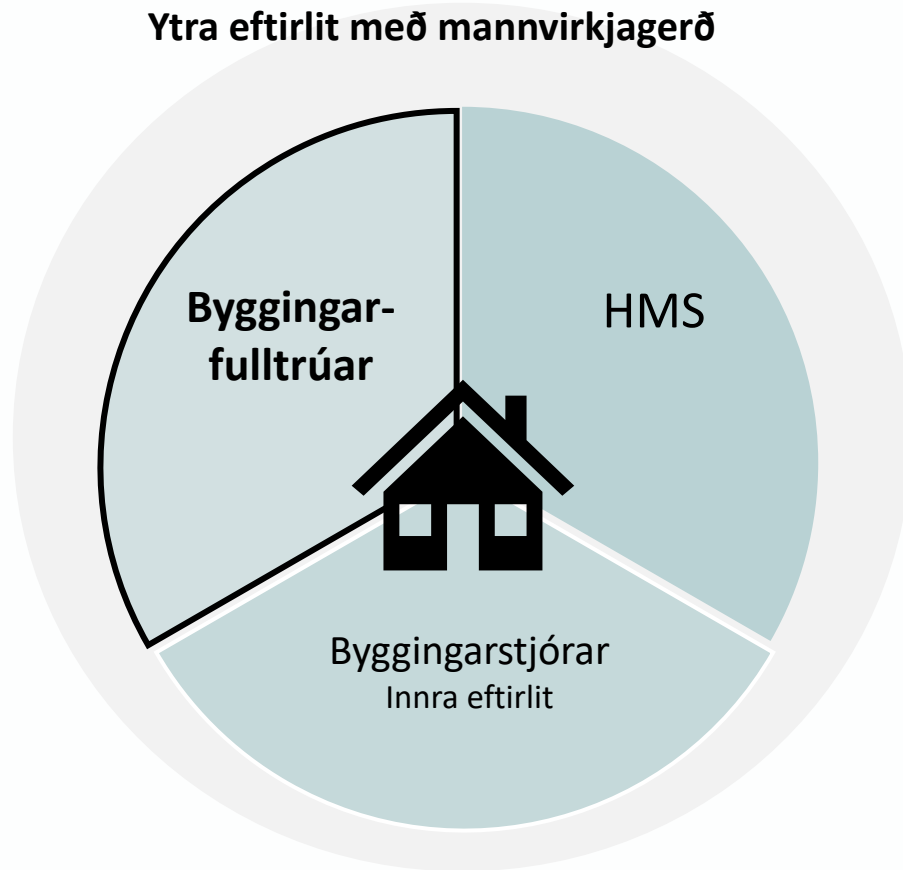
1. Byggingareftirlit skiptist í innra eftirlit sem er á ábyrgð eiganda og ytra eftirlit sem er framkvæmt af eftirlitsaðilum
2. Fagaðilar sem ætla að taka að sér byggingarleyfisskyld verk skulu hafa samþykkt gæðastjórnunarkerfi
3. Byggingarstjórar og iðnmeistarar með löggildingu geta ekki verið skráðir fyrir verkum hjá byggingarfulltrúa nema að hafa skráð gæðastjórnunarkerfi hjá HMS.
4. Skilyrði fyrir því að hönnuðir og hönnunarstjórar með löggildingu geti lagt inn uppdrætti og hönnunargögn til samþykktar hjá byggingarfulltrúa er að þeir hafi gæðastjórnunarkerfi skráð í gagnasafn HMS

Eftirlit HMS með fagaðilum í mannvirkjagerð



1. Eftirlit með **byggingarstjórum, hönnuðum og iðnmeisturum.**
2. Veiting **starfsleyfa og löggildinga** til fagaðila
3. Úttektir á **gæðastjórnunarkerfum** fagaðila
4. Mannvirkjaskrá, eftirfylgni með tilkynningum um áfangaúttektir á byggingarleyfi

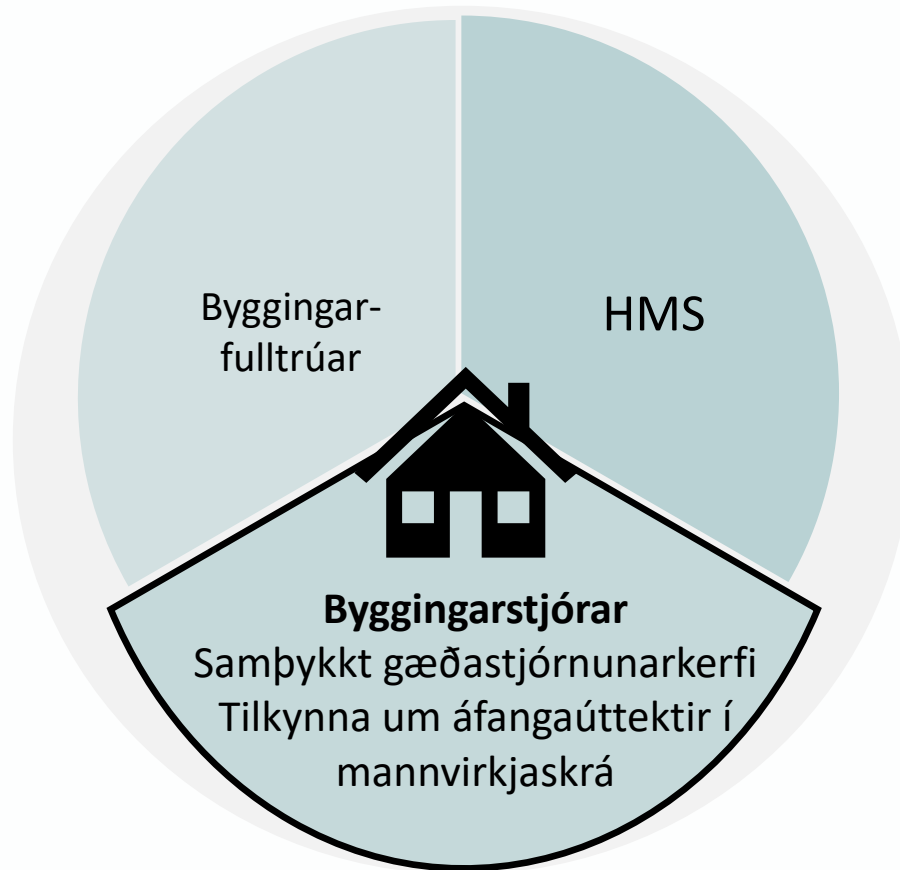
Eftirlit byggingarfulltrúa



1. Leyfisveitandi hefur eftirlit með því að hönnun mannvirkis sé í samræmi við ákvæði laga um mannvirki
2. Framkvæmir öryggis- og lokaúttektir
3. Leyfisveitandi framkvæmir stöðuskoðanir og hefur eftirlit með því að byggingarstjóri framkvæmi áfangaúttektir

Eftirlit byggingarstjóra

Innra eftirlit með mannvirkjagerð



1. Byggingarstjóri annast í umboði eiganda innra eftirlit með framkvæmd frá því að byggingarleyfi er veitt og þar til lokaúttekt hefur farið fram.
2. Framkvæmir áfangaúttektir á einstökum verkþáttum í samræmi skoðunarlista og handbækur þegar verkþáttur er tilbúinn til úttektar
3. Áfangaúttektir eru hluti af innra eftirliti byggingarstjóra með framkvæmdum
4. Eigandi ber ábyrgð á að fram fari lögboðið eftirlit með byggingu mannvirkis í samræmi við ákvæði laga um mannvirki

Listi yfir byggingarstjóra

Leita eftir nafni

Leita eftir réttindum



Leita eftir flokkum



Nafn	Réttindi	Kennitala (fyrstu 6)	Flokkar	Gildir til	Samþykkt gæðakerfi
Adam Traustason	Verkfræðingur	110668	I, II og III	15.04.2026	Já
Aðalbjörn Páll Óskarsson	Húsasmíðameistari	310182	I	09.07.2025	Já
Aðalgeir J Hólmsteinsson	Byggingarfræðingur	190870	I og III	07.01.2025	Nei
Aðalheiður Anna Einarsdóttir	Byggingarfræðingur	070669	I og III	04.06.2025	Já
Aðalsteinn Snorrason	Arkitekt	161161	I og III	27.03.2025	Já

Listi yfir iðnmeistara með löggildingu

Nafn	Réttindi	Kennitala (fyrstu 6)	Löggiltur	Staðbundin réttindi	Samþykkt gæðakerfi
Adam Jónsson	Húsasmíðameistari	110586	15.02.2021	Nei	Já
Aðalbjörn Páll Óskarsson	Húsasmíðameistari	310182	04.06.2018	Nei	Já
Aðalbjörn Steingrímsson	Húsasmíðameistari	110845	21.06.2007	Nei	Nei
Aðalgeir J Hólmsteinsson	Múrarmeistari	190870	27.11.2003	Nei	Nei



- **Eftirlit með byggingarvörum**

Þórunn Sigurðardóttir

sérfræðingur í öryggi mannvirkja

hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

HMS

Byggingarvörur



Byggingarvara

- er vara sem framleidd er með það fyrir augum að hún verði **varanlegur hluti** af einhvers konar **mannvirki**



Byggingarvara

- er vara sem framleidd er með það fyrir augum að hún verði **varanlegur hluti** af einhvers konar **mannvirki**
- þarf að **standast það álag** sem hún verður fyrir



Byggingarvara

- er vara sem framleidd er með það fyrir augum að hún verði **varanlegur hluti** af einhvers konar **mannvirki**
- þarf að **standast það álag** sem hún verður fyrir

...hvaða álag er það og **hvernig vitum við** hvert það er?



Byggingarvörur

- Álagskröfur í mannvirkjagerð má almennt finna í byggingarreglugerð og í þeim stöðlum sem þar er vísað í



Byggingarvörur

- Álagskröfur í mannvirkjagerð má almennt finna í byggingarreglugerð og í þeim stöðlum sem þar er vísað í
- Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á að við byggingu þess og rekstur sé einungis notuð byggingarvara sem uppfyllir byggingarreglugerð og lög um byggingarvörur (nr. 114/2014)



Byggingarvörur

- Álagskröfur í mannvirkjagerð má almennt finna í byggingarreglugerð og í þeim stöðlum sem þar er vísað í
- Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á að við byggingu þess og rekstur sé einungis notuð byggingarvara sem uppfyllir byggingarreglugerð og lög um byggingarvörur (nr. 114/2014)
- Ef vafi leikur á hvaða kröfur byggingarvörur þurfa að uppfylla er ráðlagt að ráðfæra sig við hönnuð (nauðsynlegt í byggingar-leyfisskyldum framkvæmdum)



Byggingarvörur

- eru oft vörur sem þurfa að standast íslenskt veðurfar
 - mikinn og ítrekaðan vind
 - rigningu og vind samtímis (slagregn)
 - sjávarseltu og raka
 - snjó o.fl.



Byggingarvörur

- eru oft vörur sem þurfa að standast íslenskt veðurfar
 - mikinn og ítrekaðan vind
 - rigningu og vind samtímis (slagregn)
 - sjávarseltu og raka
 - snjó o.fl.
- Til að geta valið nothæfa byggingarvöru þurfa áreiðanlegar upplýsingar að liggja fyrir um vöruna (áformuð not og mikilvægir eiginleikar vörunnar)



Byggingarvörur

- eru oft vörur sem þurfa að standast íslenskt veðurfar
 - mikinn og ítrekaðan vind
 - rigningu og vind samtímis (slagregn)
 - sjávarseltu og raka
 - snjó o.fl.
- Til að geta valið nothæfa byggingarvöru þurfa áreiðanlegar upplýsingar að liggja fyrir um vöruna (áformuð not og mikilvægir eiginleikar vörunnar)
- Fylgja þarf leiðbeiningum framleiðanda við notkun og ísetningu til að upplýstir eiginleikar geti náðst

CE-merking byggingarvara – mýtur



CE-merking byggingarvara – mýtur

- ~~Allar byggingarvörur eiga að vera CE-merktar~~

Nei. Ef byggingarvara fellur undir samhæfðan staðal er gerð krafa um að framleiðandi CE-merki vöruna. Aðrar vörur má ekki CE-merkja (nema gert hafi verið evrópskt tæknimat fyrir vöruna)



CE-merking byggingarvara – mýtur

- ~~Allar byggingarvörur eiga að vera CE-merktar~~

Nei. Ef byggingarvara fellur undir samhæfðan staðal er gerð krafa um að framleiðandi CE-merki vöruna. Aðrar vörur má ekki CE-merkja (nema gert hafi verið evrópskt tæknimat fyrir vöruna)

- ~~CE-merking þýðir að varan uppfyllir lágmarkskröfur í Evrópu~~

Nei. CE-merking byggingarvöru þýðir að framleiðandinn fylgdi ákveðnu samræmdu ferli við mat á nothæfi vörunnar og setti upplýsingar um mikilvæga eiginleika fram í stöðluðu fylgiskjali, yfirlýsingu um nothæfi (e. Declaration of Performance eða DoP)



CE-merking byggingarvara – mýtur

- ~~Allar byggingarvörur eiga að vera CE-merktar~~

Nei. Ef byggingarvara fellur undir samhæfðan staðal er gerð krafa um að framleiðandi CE-merki vöruna. Aðrar vörur má ekki CE-merkja (nema gert hafi verið evrópskt tæknimat fyrir vöruna)

- ~~CE-merking þýðir að varan uppfyllir lágmarkskröfur í Evrópu~~

Nei. CE-merking byggingarvöru þýðir að framleiðandinn fylgdi ákveðnu samræmdu ferli við mat á nothæfi vörunnar og setti upplýsingar um mikilvæga eiginleika fram í stöðluðu fylgiskjali, yfirlýsingu um nothæfi (e. Declaration of Performance eða DoP)

- ~~Byggingarvaran er CE-merkt, er það ekki nóg?~~

Nei, í yfirlýsingu um nothæfi (DoP sem fylgir öllum CE-merktum vörum) kemur fram hvort varan hafi þá mikilvægu eiginleika sem þarf í viðkomandi mannvirkjagerð



Markaðssetning byggingarvöru

- Innflutningsaðili, söluaðili og aðrir sem bjóða fram vöru á markaði eru ábyrgir fyrir því að varan sé rétt markaðssett, þ.e.a.s. að áreiðanlegar upplýsingar um mikilvæga eiginleika vörunnar séu aðgengilegir þannig að neytanda sé ljóst til hvaða nota varan hentar



Markaðssetning byggingarvöru

- Innflutningsaðili, söluaðili og aðrir sem bjóða fram vöru á markaði eru ábyrgir fyrir því að varan sé rétt markaðssett, þ.e.a.s. að áreiðanlegar upplýsingar um mikilvæga eiginleika vörunnar séu aðgengilegir þannig að neytanda sé ljóst til hvaða nota varan hentar
- Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á að valin/notuð sé rétt byggingarvara



Markaðssetning byggingarvöru

- Innflutningsaðili, söluaðili og aðrir sem bjóða fram vöru á markaði eru ábyrgir fyrir því að varan sé rétt markaðssett, þ.e.a.s. að áreiðanlegar upplýsingar um mikilvæga eiginleika vörunnar séu aðgengilegir þannig að neytanda sé ljóst til hvaða nota varan hentar
- Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á að valin/notuð sé rétt byggingarvara
- Byggingarvara getur verið nothæf í eitt mannvirki en ónothæf í annað



Markaðssetning byggingarvöru

- Innflutningsaðili, söluaðili og aðrir sem bjóða fram vöru á markaði eru ábyrgir fyrir því að varan sé rétt markaðssett, þ.e.a.s. að áreiðanlegar upplýsingar um mikilvæga eiginleika vörunnar séu aðgengilegir þannig að neytanda sé ljóst til hvaða nota varan hentar
- Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á að valin/notuð sé rétt byggingarvara
- Byggingarvara getur verið nothæf í eitt mannvirki en ónothæf í annað
- Ekki þarf að sækja um leyfi fyrir innflutningi á byggingarvöru en byggingarvara sem ekki er rétt markaðssett er hins vegar ólögleg



Markaðssetning byggingarvöru

- Innflutningsaðili, söluaðili og aðrir sem bjóða fram vöru á markaði eru ábyrgir fyrir því að varan sé rétt markaðssett, þ.e.a.s. að áreiðanlegar upplýsingar um mikilvæga eiginleika vörunnar séu aðgengilegir þannig að neytanda sé ljóst til hvaða nota varan hentar
- Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á að valin/notuð sé rétt byggingarvara
- Byggingarvara getur verið nothæf í eitt mannvirki en ónothæf í annað
- Ekki þarf að sækja um leyfi fyrir innflutningi á byggingarvöru en byggingarvara sem ekki er rétt markaðssett er hins vegar ólögleg
- HMS framkvæmir markaðseftirlit með byggingarvörum, þ.e.a.s. eftirlit á því að varan sé rétt markaðssett

Rb blöð

- tækni- og leiðbeiningarblöð fyrir byggingariðnaðinn
- fyrir húsbyggjendur og aðra sem starfa við mannvirkjagerð
- tæknilegar upplýsingar um ýmislegt sem viðkemur viðhaldi, hönnun og byggingu mannvirkja
- mikið notuð af fagmönnum í byggingariðnaði og húseigendum til viðmiðunar um viðhald og gerð mannvirkja
- Fjöldi ókeypis blaða og rita til að mynda um:
 - glugga og ísetningu glugga
 - steypu, múr og viðgerðir á þeim efnum
 - klæðningar
 - votrými o.fl.

Frekari upplýsingar

- Heimasíða HMS um byggingarvörur:

<https://hms.is/byggingarvorur>

- Námskeið hjá Iðunni um CE-merkingar byggingarvara
- Lög um byggingarvörur nr. 114/2014



HAYS



- **Ráðleggingar fagmanna og góður undirbúningur**

**Bjartmar Steinn Guðjónsson og
Kristján Daníel Sigurbergsson**
viðskiptastjórar hjá Samtökum iðnaðarins

Ráðleggingar fagmanna og góður undirbúningur





Undirbúningur verks

Hvert er umfangið?

Viðbygging

Svalalokunarkerfi

Sólskálar

Bílskýli

Rafmagnshleðslukerfi

Viðhald

Reglulegt viðhald

Uppsöfnuð viðhaldspörf

Skortur á viðhaldi hefur leitt til tjóns

Eru orsök þekkt?



Umfangsmikið eða
umfangslítið verk?

Einn verktaki eða fleiri?

Undirbúningur verks

Þarf leyfi áður en byrjað er?

Þarf ég leyfi?

- Eðli framkvæmda, umfang og umhverfi getur allt haft áhrif á það hvort nauðsynlegt sé að vera í samskiptum við stjórnarsýsluna.

Hvar eru reglurnar?

- Byggingareglugerd.is
- Aðrar reglur, t.d. deiliskipulag sveitarfélaga og/eða kvaðir á lóð.

Hvert get ég leitað?

- Almennt veita verkfræðistofur og hönnuðir ráðgjöf um hvenær þörf er á að sinna samskiptum við stjórnarsýsluna og hvenær ekki.
- Sömu sérfræðingar geta unnið nauðsynleg gögn ef þörf er á.

Undirbúningur verks

Hvaða aðstoð er í boði við undirbúning?

Ástandsskoðun gefur
vísbendingu um þá þörf
sem liggur fyrir.

Í sumum tilvikum er
aðkoma hönnuða þörf, t.d.
við breytt útlit.

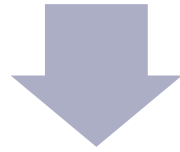
Umfang framkvæmda getur
ráðist af ástandsskoðun
sem fylgt er eftir með
verklýsingu, magntölum og
kostnaðaráætlun.



Undirbúningur verks

Forsendur framkvæmda ákveðnar

Öflun tilboða



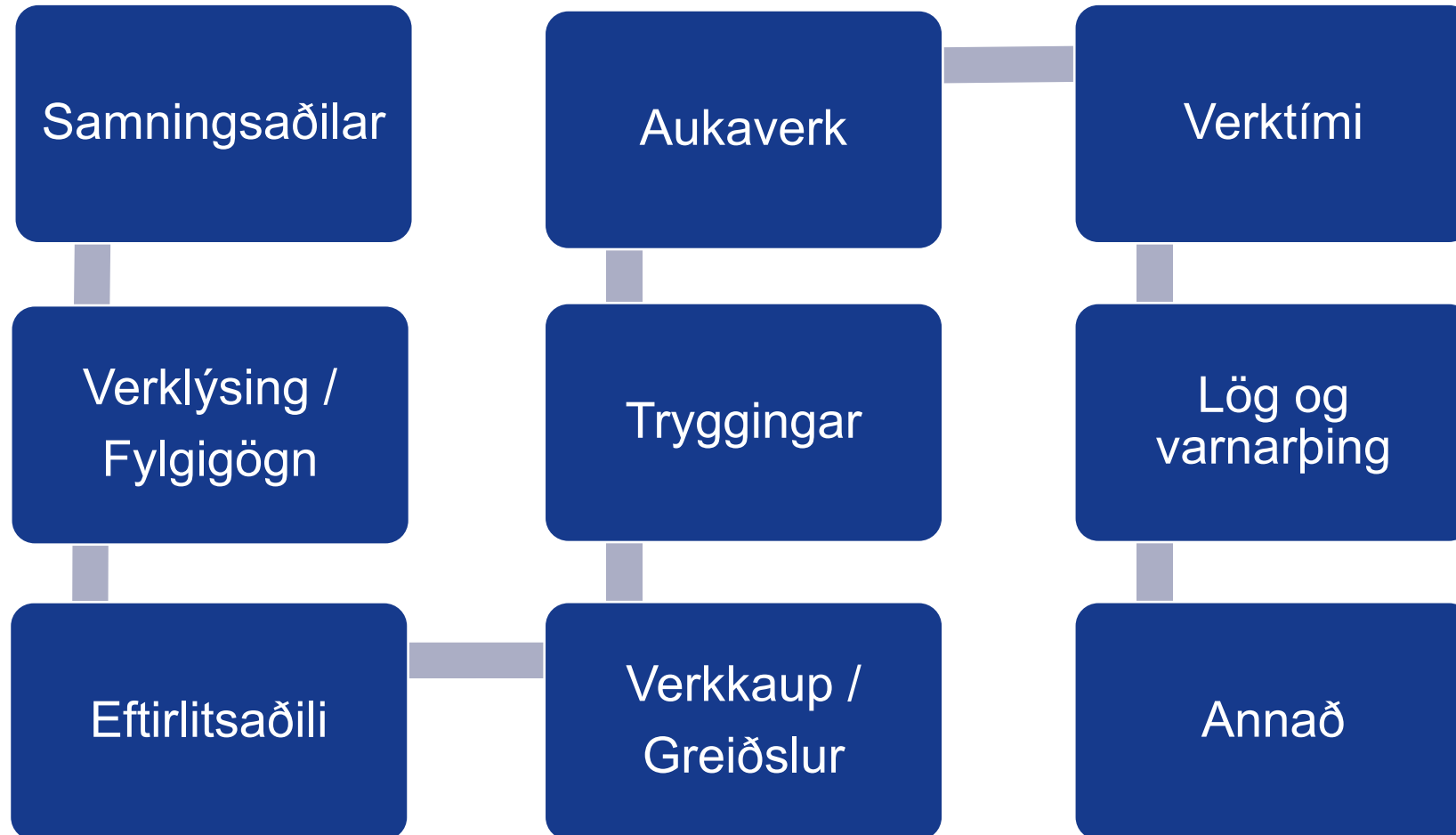
Samanburður
tilboða

Útboð



Skriflegur verksamningur fyrirbyggir ágreining

„Þú tryggir ekki eftir á“





Umsjón og eftirlit með framkvæmdum

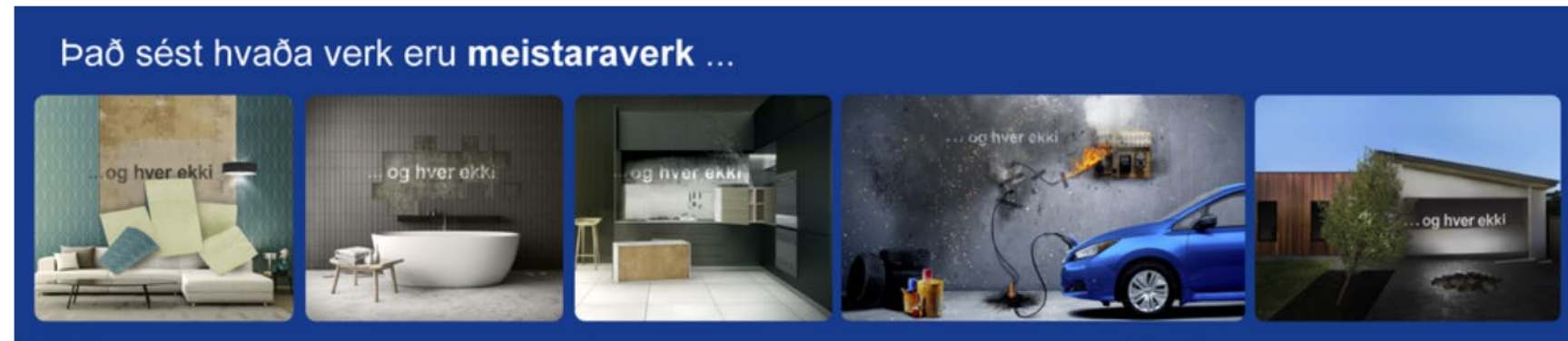
Er þörf á umsjón og eftirliti?

Það ræðst af umfangi framkvæmda ásamt þekkingu og getu verkkaupa.

Byggingastjórar, tækni- og verkfræðingar bjóða upp á slíka þjónustu.



Fáðu meistara í verkið



Hvers vegna að velja meistara?

Færni - Þekking - Réttindi - Menntun - Ábyrgð - Trygging

Hagnýtar upplýsingar fyrir þá sem vilja fá meistara í verkið

Samningur við verktaka - mikilvæg atriði

Ábyrgðarsjóður MSI

Leitarvél í félagatali meistarafélaga innan SI

Síað er eftir landshluta og iðngrein

Þú finnur þinn meistara hér

Í þessari leitarvél eru fyrirtæki með starfandi iðnmeisturum sem eru félagsmenn meistarafélaga innan Samtaka iðnaðarins en rétt er að taka fram að ekki eru allir meistara hér á landi í meistarafélagi innan samtakanna. Hér fyrir neðan er hægt að velja meistara eftir landssvæðum. Samtök iðnaðarins bera ekki ábyrgð á verkum einstakra meistara.



Veldu svæði

Höfuðborgarsvæðið | Suðurnes | Vesturland | Vestfirðir |
Norðurland vestra | Norðurland eystra | Austurland | Suðurland

Takk fyrir





- Umræður og spurningar



Framkvæmdir fasteignaeigenda Réttur undirbúningur og rauð flögg