

Fundargerð

Reykjavík, 10. janúar 2018

Aðalfundur Húsfélagsins Strikið 2-12

Fundarstaður: Jónshús, hátíðarsalur

Fundartími: Miðvikudagurinn, 10. janúar kl. 17:00

Mættir voru: Mættir voru 77 eigendur, 51 eigandi mætti ekki, af 133 íbúðum.

Dagskrá fundar:

Fundur settur - kl. 17:05

Formaður húsfélagsins, Gunnar Karl Guðjónsson setur fundinn og tilnefnir Pál Haraldsson *Eignarekstri* sem fundarstjóra og Ragnhildi Guðrúnu Pálsdóttur *Eignarekstri* sem fundarritara og var það samþykkt. Engar athugasemdir bárust vegna boðunar og lögmæti fundarins, því lýsti fundarstjóri fundinn lögmætan.

Fundarmenn skráðu nafn sitt á mætingarlista sem borinn var upp.

1. Skýrsla stjórnar og umræður um hana

Formaður húsfélagsins, Gunnar Karl Guðjónsson flytur skýrsluna.

Skipt var um þjónustuaðila, úr Öryggismiðstöðinni í Securitas.

Samskipti við Bygg hafa verið ágæt, hafa þeir lagfært það sem þarf. Eftirfylgni – leki með gluggum og efstu svalaskyggnum. Viðhaldskostnaður hefur verið að hækka. Málun á stigagöngum er eitthvað sem þarf að skoða.

Dyrasímar hafa verið að valda vandræðum, tengt ljósleiðurum, búið að vera lengi en beðið er eftir að fá aðra aðila í lagfæringar. Ljósleiðarafyrirtækin neita að þetta sé þeim að kenna. Kannað hefur verið með aðra aðila til að fara í málið, það er í vinnslu.

Umhirða lóðar, verktakar eru lengi að taka við sér.

Sorpgeymslur – nota þarf góða poka sem rifna ekki og ekki setja neitt í rennurnar sem ekki er pakkað vel inn því þær eiga til að stíflast.

Húsvörður leggur af störfum í febrúar n.k. Stjórn þakkar samstarfið á liðnum árum.

2. Framlag ársreikninga til samþykktar og umræður um þá

Gjaldkeri húsfélagsins Kristinn Jón Kristjánsson. Eigendur voru búnir að fá ársreikninginn sendan. Hlutfallsskiptur og jafnskiptur kostnaður. Íbúðir eru 133 auk húsvörðaríbúðar. 100 stæði eru í bílakjallara. Kristinn fer yfir þá þætti sem standa upp úr í rekstraráætlun og í framhaldi var farið yfir efnahagsreikning. Hrein eign eru tæpar 16 milljónir. Salurinn er með sjóð upp á tæpar 2 milljónir.

Einar Kristinsson íbúi tekur til máls. Hann segir: “Reikningarnir eru vel uppsettir og mjög vel unnir. Finnst að stjórnin hafi ekki staðið sig, kostnaður á húsvörslu yfir 4 milljónir á ári, sem er 4 tíma vinna á dag, einnig nefnt óánægja með þrif á sameign, lóðin sem var skemmd í fyrri og búið að kvarta yfir en greitt var um 1 milljón í að laga lóðina en þeir létu ekki sjá sig og hafa ekki lagfært eftir sig. Búið að nefna að hækka leiguna úr 130.000 kr. í 180.000 kr. á mánuði. Hvað kostaði að breyta hurðinni á Strikinu 4, það kemur ekki fram á ársreikningi?

Kristinn gjaldkeri svarar – laun húsvörðar þykja há, húsvörður lenti í slysi og var frá vinnu í 3 mánuði. Hann á veikindarétt og þurfti að bregðast við því og fá aðra í verkið á meðan gegn greiðslu. Gert er ráð fyrir að húsvörður þurfi að sinna verkum utan vinnutíma. Liður þrif á sameign er hærri en gert var ráð fyrir, skýring; teppahreinsun 400.000 kr. Varðandi slæm þrif þá þarf að taka það til endurskoðunar og virðist vera erfitt að takast á við það. Húsaleigan er ekki hærri vegna þess að það er gert ráð fyrir að húsvörðurinn búi í þessari íbúð sem hefur áhrif á leiguverðið. Lóðin, ósætti með vinnubrögð og því fenginn sá sem var árið 2016 til að klára verkið. Kostnaðurinn á hurðinni á húsi númer 4, opnun með hnappi, kostnaður var um 100.000 kr. Gert ráð fyrir að þetta muni vera gert víðar.

Anna Aradóttir, Árni Konráðsson maður hennar. Anna kemur upp. Þakkar Einari fyrir að fylgjast vel með. Tekur undir að borðplötur væru lagfærðar og áklæði á stólum endurnýjað. Þau leigðu salinn í sumar. Loftræsti kerfið er það hreinsað með vissu millibili??

Gunnar svarar – varðandi loftræsti kerfið þá var farið í það í sumar að leita upplýsinga vegna fyrirspruna. Það er ekki þörf á þessu nema á 10-15 ára fresti í mesta lagi. En það er útsogskerfi og uppá þaki eru stórir blásarar sem blása út og því safnast ekki mikið í túðurnar.

Fundarstjóri óskar eftir samþykki ársreiknings 2017, samþykktir samhljóða, enginn mótfalinn.

3. Kosning formanns

Friðrik Viðar Þórðarson hefur gefið kost á sér. Hann tekur til máls – býr á Strikinu 8 og er 71 árs. Hann hefur búið hér síðan 2011. Hann er tilbúinn að taka þetta hlutverk að sér og ætlar að reyna að sinna því eins og hann hefur krafta til. Enginn annar bauð sig fram og því er hann sjálfkjörinn sem formaður.

4. Kosning annarra stjórnarmanna

Þeir sem gefa kost á sér eru:

Jón Gunnlaugsson býr í íbúð 301 í Strikinu 12 og hefur hann verið í stjórninni í nokkur ár, búsettur í húsinu síðan 2009.

Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson býr í íbúð 402 í Strikinu 12, búsettur síðan 2006. Búin að vera í stjórninni í nokkur ár.

Kristín Jónína Halldórsdóttir, býr í íbúð 108 í Strikinu 8, er eiginkona Friðriks og hefur séð um rósinar og blómbeðin við númer 8.

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, býr í íbúð 610 í Strikinu 8.

Enginn mótfallinn og samþykkt samhljóða af fundargestum.

5. Kosning varamanna

Sigurjón Stefánsson er veikur og Hallfríður Hrólfsdóttir hefur verið í varastjórn og býður kost á sér áfram, býr númer 12 á 6 hæð. Guðrún Kolbrún úr sal bíður sig fram: Guðrún Kolbrún Thomas býr í 504 númer 12. Er í félagi eldri borgara í stjórn, mætir alltaf og er tilbúin í að leggja sitt af mörkum. Einungis þurfa að vera 2 í varastjórn og því þurfa fundargestir að kjósa á milli þeirra þriggja. Tveir aðilar safna saman atkvæðum og telja.

Atkvæðum skipt þannig: Sigurjón fær 27 atkvæði, Hallfríður fær 59 og Guðrún fær 46. Því eru það þær Guðrún og Hallfríður sem hljóta sæti varamanna.

6. Kosning endurskoðenda og varamanns hans

Halldór Guðbjarnason og Daði Guðmundsson hafa gefið kost á sér.

Halldór býr í númer 12, 503. Hefur séð um endurskoðun reikningar reikninga í 3 ár og býður kost á sér áfram.

Daði býr í númer 4 íbúð 221, búin að búa hér síðan 2008.

Fundurinn samþykkti samhljóða, enginn mótfallinn.

7. Framlag rekstrar- og framkvæmdaáætlunar fyrir árið 2018

Gjaldkeri húsfélags Kristinn Jón Kristjánsson fer yfir. Vantar 2 m.kr. upp á í hita, inneign upp á 5,8 m.kr. en það verða fluttar 2 m.kr. inn á jafnskiptan sjóð vegna hitamismunar. Gert ráð fyrir meiri útgjöldum. Því þarf að hækka jafnskiptan kostnað vegna t.d. brunakerfis og viðgerðar á dyrasímum. Hækkunin nemur að meðaltali 1.400 kr. á íbúð (eignahlutaskipting).

Kristinn gjaldkeri hefur fengið greidda 400.000 kr. fyrir bókhald húsfélagsins og fjárvinnslu. Stjórn húsfélagsins fékk tilboð í húsfélagabjónustu frá nokkrum aðilum og var lægsta tilboð um 1.200.000 kr á ári.

Með því að samþykkja þessa áætlun þá erum við að samþykkja þessa hækkun.

Einar Kristinsson – tekur til máls. Nefnir 130.000 kr. húsaleigu, það þarf að hækka í 180.000 kr. Hann leggur til að stjórnin sé kauplaus í 1-2 ár.

Áætlun er samþykkt með öllum atkvæðum nema einu. Samþykkt með meirihluta.

8. Önnur mál

Tillaga nr. 1. Lögð fram af Einari B. Kristinssyni. Strikinu 2.

„Þar sem Helgi húsvörður hættir 28.febrúar 2018. Tel ég að næsti húsvörður yrði ráðinn til heildagsstarfa. Íbúar hafa elst og þurfa oftast að leita ráða og aðstoðar hans. Það minnkar eftirvinnu og ber ekki aukin kostnað. Kannað væri að bjóða verkið út“.

Ábending hússtjórnar vegna tillögu nr. 1.

Í lögum um fjöleignahús 41.gr. 12.mgr. stendur að samþykki allra eigenda þurfi vegna ráðstafana eða ákvörðunartöku sem ekki varða sameignina og sameiginleg málefni, en eigendur telja æskilegt að þeir standi saman að og ráði í félagi.

Til þessa hafa verkefni húsvörðar eingöngu verið umsjón með sameign eigenda og þar með sameiginlegum veitukerfum. Önnur aðstoð innan séreigna (íbúða) er ekki í verkahring húsvörðar. Ef hugur eigenda stendur til þess að kaupa sameiginlega aðstoð (þjónustuíbúð) er umhugsunarefni hvort húsvörður er heppilegastur til að sinna þeim málum.

Húsvörður verði ráðinn í fullt starf í stað hálfs dagsstarfs – tillagan þarf að fá samþykki allra eigenda. Gunnar tekur til máls, íbúar þurfa að leita ráða og fá aðstoð húsvörðar. Þá er þetta komið út í að þetta er ekki sameignin, á við íbúa.

Einar kemur og bendir á að oft þurfi að leita ráða hjá húsverði. Húsvörður hefur skipt um perur fyrir íbúa en það er greitt fyrir það sérstaklega af eigendum. Íbúar eru að fullorðnast og þurfa meira á þjónustu að halda allan daginn.

Kristinn tekur til máls. Húsvörður var hér áður í fullu starfi. Sinnti þá þrifum á sameign. Húsvörður sem er í 4 tíma á daginn á að ná að anna því sem honum er ætlað. Tillagan er orðuð á slíkan hátt að hún heyrir frekar undir eigendum og þeirra persónulegu þarfir.

Einar Kristinsson – tekur til máls: les tillögu sína aftur upp og ítrekar að með aðstoð sé átt við, t.d. hvar sé best að finna pípara, rafvirkja og slíkt.

Tillaga aftur lesin upp af fundarstjóra.

Kristinn bendir á að til sé verklýsing fyrir húsvörðinn, aukaútköll hverfa ekki og það verður að taka tillit til þess að hann sé kallaður út í helgar eða kvöld útköll. Þetta er viðbótarkostnaður sem kemur ekki til að hverfa.

Svanhildur Jónsdóttir – tekur til máls og talar um að hún hafi legið veik ein í tvo og hálfan dag inn í íbúð sinni. Húsvörður kom inn vegna hávaða sem var inni hjá henni, hún meðvitundarlaus, hann lækkar og fer og athugar ekkert með ástand á sér.

Lagt til að nýja stjórnin skoði þessi mál vel.

Ekki tóku fleiri til máls, tillagan því borin upp af fundarstjóra. Ekki tóku fleiri til máls og tillagan var því borin upp. 8 atkvæði samþykkja, mikill meiri hluti er á móti. Tillagan er felld.

Tillaga nr. 2. Lögð fram af hússtjórn.

Aðalfundur samþykkir að veittir verði fjármunir úr sameiginlegum hússjóði að upphæð allt að kr. 2 milljónum til lagfæringa á gluggum o.fl. í stigahúsum nr. 2 og 4.

Greinagerð með tillögu nr. 2.

Tillagan kemur til með að hafa áhrif til hækkunar húsgjalda. Réttmætar athugasemdir hafa borist um slæmt útlit glugga í anddyri nr. 2 og einnig illa farna glugga í stigahúsi nr. 4. Þar sem setja þarf upp vinnupalla í anddyri á nr. 2 verður skoðað hvort ekki sé rétt að mála vegg í leiðinni. Reikna má með að svipaðar tillögur verði lagðar fram á aðalfundum næstu árin til viðhalds sameigninni.

Einar Kristinsson – tekur til máls. Breytingartillaga lögð fyrir og lesin upp. Barst ekki fyrir fundinn og var því vísað frá.

Leki að litlum hluta, Bygg búið að laga áður endurgjaldslaust. Ekki var málað og þarf húsfélagið að greiða fyrir þennan kostnað.

Tillagan er borin upp, samþykkir eru allir nema 3 sem eru mót. Tillagan er því samþykkt.

Tillaga nr. 3. Lögð fram af hússtjórn.

Aðalfundur samþykkir að hússtjórninni verði veitt heimild til að kaupa þjónustu af fyrirtæki sem veitir húsfélagsþjónustu. Um er að ræða bókhaldsþjónustu og greiðslu reikninga o.fl. Gera má ráð fyrir að slík þjónusta kosti hússjóð um 1,2 milljónir á ári.

Greinagerð með tillögu nr. 3.

Tillagan kemur til vegna óvissu um að einstaklingar í nýrri nússtjórn hafi tök á að sinna þessu starfi. Tillagan kemur ekki til framkvæmda ef ný hússtjórn finnur aðra lausn á tilhögun bókhaldsmála.

Einar Kristinsson – tekur til máls og er sammála þessu.

Tillagan er borin upp og er samhljóma samþykkt. Enginn á móti.

Tillaga nr. 4. Lögð fram af hússtjórn.

Aðalfundur samþykkir að borðin í samkomusalnum okkar verði lagfærð en ástand á borðplötum er orðið frekar lélegt. Hugmyndin er að fá nýjar borðplötur á öll borðin en nota áfram sömu borðfætur. Tilboð hefur borist uppá um kr. 700 þúsund en reikna má með einhverri vinnu við að skrúfa þetta saman.

Greinagerð með tillögu nr. 4.

Salurinn á um kr. 2 milljónir í sjóði.

Einar Kristinsson – tekur til máls: borðunum er staflað upp og er það ástæðan fyrir slæmu ástandi þeirra. Leggur það í hendur stjórnar að halda utan um það.

Arna Sveinbjörnsdóttir býr í nr.12. stólarnir þungir. Fyrir leigu á salnum þyrfti að gera stólana léttara og þægilegri. Kanna að endurnýja borð og stóla.

Auður Halldórsdóttir tekur til máls: salurinn, ný og létt húsgögn, vantar líka borðbúnað. Bendir á að gott væri að hafa 3 aðila sem sjá um salinn.

Tillagan var borin upp og er meirihluti samþykktur, en 7 voru á móti. Tillagan er því samþykkt.

Tillaga nr. 5. Lögð fram af hússtjórn.

Aðalfundur samþykkir að heimila hússtjórn að setja upp í aðra innganga samskonar opnunarhnapp og settur hefur verið upp við ystu dyr á húsi nr. 4.

Greinagerð með tillögu nr. 5.

Í miklu vatnsverði nú fyrir skömmu kom í ljós að rennihurðir héldust opnar og talsvert vatn og óhreinindi bárust inn í anddyrin. Einnig hefur komið fyrir að fjúkandi lauf af trjánum opni hurðirnar í hvassviðri.

Einar Kristinsson tekur til máls – spyr hvort það sé búið að leita tilboða í þetta – svar nei.

Tillagan er lögð fyrir og samhljóða samþykkt.

9. Önnur mál

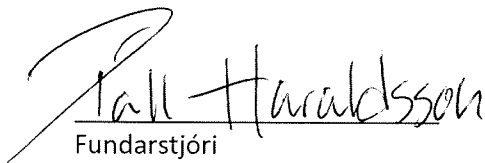
- Halldór tekur til máls. Hann er endurskoðandi reikninganna. Bókhaldsstofan ætlar að gera þetta fyrir 1.200.000 kr. Kristinn hefur fengið 400.000 kr. og hefur gert þetta mjög vel. Ekki verið að leggja til kostnað í einhverja vitleysu. Kona húsvarðar hefur verið að þrifa, ef að ekki á að stafla borðunum saman þá þarf að hækka leiguna á salnum, klappað fyrir fráfarandi stjórn.
- Samþykkt samhljóða að fundargerðin verði send á eigendur en ekki lesin upp.
- Í lokin tekur nýr formaður Friðrik til máls. Hann þakkar fráfarandi stjórn. Ný stjórn muni starfa að samheldni fyrir alla íbúa. Sameign rekstur og viðhald – hafa ber í huga að ekki sé ætlast til að

sömu aðilar séu ávallt í stjórn, æskilegt að hafa vaktaskipti með hóflegu millibili.

10. Fundarstjóri ávarpar fundargesti og þakkar fyrir

11. Fundi slitið

Fundi slitið kl.19.20



Fundarstjóri



Eignarekstur.is
Fagleg og persónuleg húsfélagabjónusta
Ragnhildur Guðrún Pálsdóttir
Framkvæmdastjóri Eignareksturs
kt. 080679-5809



Fundarritari