

Aðalfundur Húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2019

haldinn 12. febrúar 2020

Fundargerð

Fundurinn var haldinn í samkomusalnum Jónshúsi og hófst kl. 17:00. Formaður stjórnar Friðrik Viðar Þórðarson setti fundinn og bauð fundargesti velkomna. Hann stýrir fundinum sjálfur og lýsti fundinn löglegan þar sem löglega hefði verið til hans boðað. Jafnframt lagði hann til að fundarritari yrði Jón Gunnlaugsson sem jafnframt er ritari stjórnar. Friðrik sagði að fundargerð yrði lesin upp í lok fundar og hún undirrituð af sér ásamt ritara og dreift í alla póstkassana auk þess sem hún yrði sett á heimasíðu félagsins ásamt skýrslu stjórnar og var það samþykkt samhljóða. Með fundarboði höfðu íbúar fengið senda dagskrá fundarins ásamt reikningum húsfélagsins vegna ársins 2019 og rekstraráætlun fyrir árið 2020 sem og tillögur stjórnar um hækkun húsgjalda og áætlun um kostnað vegna fyrirséðs viðhalds.

Fundinn sátu 70 íbúðaeigendur eða fulltrúar þeirra samkvæmt mætingaskrá, sem er 52,63% íbúa sem eru 53,72% samkvæmt eignarhluta.

Stjórnarmenn sem sátu fundinn eru:

Friðrik Viðar Þórðarson, formaður
Sigurður Bjarni Ásgeirsson, gjaldkeri
Jón Gunnlaugsson, ritari
Kristín Jónína Halldórsdóttir, meðstjórnandi.
Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson, meðstjórnandi.
Hallfríður Hrólfsdóttir, varamaður

Skýrsla stjórnar.

Friðrik flutti skýrslu stjórnar og gerði grein fyrir helstu verkefnum liðins rekstrarárs. Hann þakkaði íbúum fyrir samstarfið á liðnu ári. Einnig þakkaði formaðurinn Halldóri Guðbjarnasyni og varamanni hans Daða Guðmundssyni fyrir þeirra störf. Sömuleiðis þakkaði hann Kristni Kristjánssyni fyrir vönduð og fagmannleg vinnubrögð við bókhald félagsins. Að endingu þakkaði hann Gunnari Gunnlaugssyni fyrir vel unnin störf og samstarf á árinu.

Formaður gaf orðið laust en enginn hafði neitt fram að færa.

Ársreikningur fyrir árið 2019.

Fundarstjóri bað gjaldkera um að fara yfir reikninga félagsins fyrir árið 2019. Reikningar félagsins voru sendir íbúum með fundarboði.

Gjaldkeri, Sigurður Bjarni Ásgeirsson lagði fram endurskoðaðan og undirritaðan ársreikning fyrir félagið og skýrði þá. Jafnframt lagði hann fram ársreikning fyrir salinn. Fram kom að reikningarnir hafa verið yfirfarnir og áritaðir af Halldóri Guðbjarnasyni og Daða Guðmundssyni og lagt er til að þeir verði samþykktir. Friðrik gaf orðið laust, ef fundarmenn vildu ræða reikningana eða gera fyrirspurnir og/eða leita skýringa á einhverju, en enginn gaf sig fram.

Friðrik bar reikninga félagsins fram til samþykktar og voru þeir samþykktir samhljóða með handauppréttingu. Reikningar fyrir salinn voru einnig samþykktir samhljóða.

Kosning formanns og stjórnar.

Formaður félagsins fól Halldóri Guðbjarnasyni að stjórna kjöri stjórnar.

Eftirfarandi hafa gefið kost á sér til formanns í húsfélaginu fyrir árið 2020:

Friðrik Viðar Þórðarson.

Fram kom hjá Halldóri að þar sem einungis sitjandi formaður hefði boðið sig fram til formennsku væri hann sjálfkjörinn. Lagði hann til að Friðrik yrði kosinn formaður fyrir húsfélagið.

Aðrir tóku ekki til máls og var kjör Friðriks staðfest með lófataki.

Eftirfarandi hafa gefið kost á sér til stjórnarsetu í húsfélaginu fyrir árið 2020:

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, gjaldkeri
Jón Gunnlaugsson, ritari
Kristín Jónína Halldórsdóttir, meðstjórnandi
Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson, meðstjórnandi

Og sem varamenn í stjórn húsfélagsins fyrir árið 2020:

Hallfríður Hrólfsdóttir, varamaður
Guðjón M. Jónsson, varamaður

Aðrir voru ekki í framboði og var stjórnin því sjálfkjörin og staðfesti fundurinn það með lófataki.

Kosning skoðunarmanna reikninga.

Eftirfarandi hafa gefið kost á sér sem skoðunarmenn reikninga húsfélagsins fyrir árið 2020:

Halldór Guðbjarnason, aðalskoðunarmaður
Daði Guðmundsson, til vara

Aðrir voru ekki í kjöri og var þetta staðfest með lófataki.

Framkvæmdaáætlun.

Friðrik lagði fram framkvæmdaáætlun fyrir árið 2020 og fór yfir einstaka liði hennar. Áætlunnin var send út með fundarboði. Lagt er til að húsgjöld verði hækkuð um kr. 2.900 á mánuði að meðaltali á íbúð.

Áður en greidd voru atkvæði um framkvæmdaáætlunina lagði Friðrik fram tillögu um hækkun á húsgjalda og viðhaldslið áætlunarinnar.

Tillaga nr. 1: Ákvörðun um hækkun hússjóðsgjalda að meðaltali um kr. 2.900. á mánuði fyrir hverja íbúð

Orðið var gefið laust fyrir félagsmenn að tjá sig um tillöguna. Enginn tók til máls og var tillagan samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

Tillaga nr. 2: Aðalfundur samþykkir að leggja kr. 8.800.000 í viðhaldsvinnu samkvæmt framkvæmdaáætlun.

Orðið var gefið laust fyrir félagsmenn að tjá sig um tillöguna. Enginn tók til máls og var tillagan samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

Rekstraráætlun í heild var lögð fram og orðið gefið laust.

Auður Halldórsdóttir spurði hvort ekki ætti að setja fjármuni í umhirðu bílastæða fyrir utan blokkina. Friðrik svaraði og sagði svo ekki vera. Nokkur umræða varð um þetta mál. Aðrar athugasemdir voru ekki gerðar og var rekstraráætlunin samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

Önnur mál.

Fundarstjóri gaf orðið laust fyrir önnur mál sem menn vildu koma á framfæri.

Björg Þórðardóttir tók til máls og óskaði stjórninni til hamingju og spurði af hverju tunna fyrir gler hefði verið tekin úr sorpgeymslum? Jafnframt spurði hún hvort ekki hefði verið rætt um að kaupa ný borð og stóla í salinn

Varðandi ílát fyrir gler sagðist Friðrik ekki vera með þetta á hreinu en tekur málið upp við fyrsta hentugleika. Varðandi stóla og borð í salinn hefur það verið til athugunar en engar niðurstöður ennþá.

Friðrik minnti fólk á að setja ekki annað í sorpennur en má fara í þær, svo sem ópakkað sorp blöð og þvíumlíkt. Umgangur um bílaþvottastæði er ekki nógu góður og brýndi hann fyrir mönnum að ganga vel um. Sígarettustubbar eru í beðum framan við innganga sem er mikill óþrifnaður af.

Varðandi viðhald á slökkvitækjum í íbúðum sagði Friðrik að það væri nærri því eins dýrt og að kaupa nýtt tæki. Þess vegna væri best að hver sæi um sig.

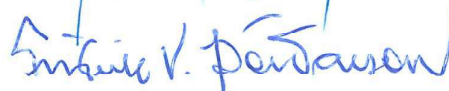
Margrét Björgvinsdóttir bað fólk að henda ekki sorpi í sorpennur á nóttunni því þetta gerir svo mikinn hávaða.

Kolbrún í húsi 4 spurði hvort ekki væri rétt að hafa brunaæfingu til að allir vissu hvernig best er að haga sér ef kviknar í. Friðrik var sammála og tekur málið upp í stjórninni við hentugleika.

Fundarslit.

Formaður þakkaði fyrir það traust sem stjórninni hefði verið sýnt og fundarmönnum fyrir góðan fund. Hann sagði að stjórnin myndi vinna samkvæmt samþykktri áætlun.

Fleira ekki tekið fyrir og formaður sleit fundi kl.18:10.

Skýrsla stjórnar Húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2019 flutt á aðalfundi félagsins 12. febrúar 2020

Kæru íbúar, góðir fundargestir.

Stjórn húsfélagsins þakkar ykkur fyrir ánægjulegt samstarf á liðnu ári og oft á tíðum gagnlegar ábendingar. Það styrkir samfélagið okkar að íbúarnir séu vakandi fyrir því sem betur má fara og er til bóta hjá okkur.

Stjórn húsfélagsins var þannig skipuð árið 2019:

Friðrik Viðar Þórðarson, formaður

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, gjaldkeri

Jón Gunnlaugsson, ritari

Kristín Jónína Halldórsdóttir og Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson meðstjórnendur. Varamenn: Guðrún Kolbrún Thomas og Hallfríður Hrólfsdóttir.

Í desember síðastliðnum ákvað Guðrún Kolbrún að gefa ekki kost á sér til áframhaldandi setu í varastjórn húsfélagsins. Við þökkum henni fyrir ánægjuleg samskipti á árinu.

Á árinu 2019 hélt stjórnin fjóra formlega stjórnarfundir. Auk þess átti hún í tíðum og oftast daglegum, óformlegum samskiptum um þau verk og viðfangsefni sem voru til úrlausnar hverju sinni.

Húsvörður árið 2019 var Gunnar H.B. Gunnlaugsson, eins og undanfarin ár.

Húsvarðaríbúðin var leigð út og námu tekjur af leigunni rúmum 2.3 milljónum. Leigendur hafa óskað eftir því að vera áfram í íbúðinni og hefur stjórnin ákveðið að endurnýja leigusamninginn til tveggja ára. Leigutekjur taka mið af NVT við upphaf leigutíma og verða endurskoðaðar á 6 mánaða fresti út leigutímann.

Ýmis viðhaldskostnaður vegna sameignarinnar fer vaxandi, eftir því sem húsin eldast, sem eðlilegt er. Leitast hefur verið við að lagfæra strax það sem aflaga hefur farið, þannig að ekki safnaðist upp viðhald. Rekstrarreikningurinn endurspeglar þetta. T.d. er kostnaður undir liðnum Viðhaldskostnaður langtum hærri en gert var ráð fyrir. Raf- og pípulagnir voru kostnaðarsamir viðhaldspættir auk lekaviðgerða í sameign. Þá var einnig fengist við lekaviðgerðir í nokkrum íbúðum. Í lekatilfellunum hefur BYGG sem fyrr séð um lagfæringar utanhúss, á sinn kostnað, en húsfélagið hefur staðið straum af kostnaði við viðgerðir og málningu innanhúss. Stjórnin telur að rétt væri að efla sameiginlega sjóði húsfélagsins á komandi tímum, enda nemur sameiginlegur sjóður nú aðeins um hundrað þúsund krónum á hverja íbúð.

Í ljós hefur komið að rafmagn í salnum okkar hefur fram til þessa verið tengt rafmagnsnotkun í stóra salnum. Þessu þarf að breyta og kemur það til með að auka rekstrarkostnað á salnum okkar.

Samskipti við stjórnendur stóra salarins hafa verið mjög góð. Við höfum ávallt notið velvildar þeirra þegar við höfum þurft á því að halda að nota þennan sal, sem við erum nú saman- komin í, fyrir fundi okkar, og ávallt án þess að til hafi fallið kostnaður vegna þess. Á sama hátt þurfum við að gæta þess að gjalda líku líkt, ef stjórnendurnir þurfa á auknu húsnæði að halda vegna einhverra atburða á þeirra vegum.

Í ágúst síðastliðnum hélt Stjórnin fund með eigendum bílastæða í bílakjöllurunum tveim, til að ræða um hleðslu rafbíla. Til fundarins mættu 45 af eigendum 100 bílastæða. Samþykkt var að stjórnin leitaði tilboða í lausnir til hleðslu rafbíla, þannig að allir íbúar ættu þess kost að tengja, ef þeir óskuðu eftir því. Margir óvissuþættir hafa verið, varðandi framkvæmd sem þessa. Á Alþingi er komið fram frumvarp til breytinga á lögum um fjöleignarhús, sem ætlað er að taka á og leysa úr óvissuþáttum. Ekki er ljóst hver niðurstaða málsins verður í meðförum þingsins, en það er til skoðunar í Velferðarnefnd þingsins um þessar mundir. Málið er því enn til skoðunar hjá stjórn húsfélagsins um það hvernig væri best staðið að lausn þess.

Notkun heita vatnsins hefur verið mikið til skoðunar hjá stjórninni á árinu. Mjög mikilvægt er að gæta þess að heita vatninu sé ekki sóað, því það getur kostað mikla fjármuni. Stjórnin hefur fylgst vel með notkun heita vatnsins og gripið til ráðstafana þegar þess hefur þurft.

Ef horft er fram á veginn þá er ljóst að ýmislegt í sameigninni mun þurfa endurnýjunar við. Nefnum við þar tvennt sem dæmi. Annars vegar blandarana sem blanda heitu og köldu vatni saman, sem þannig verður að heita vatninu í krönunum okkar. Sérfróðir telja rétt að skipta þeim út, þegar blandararnir bila, og setja hitara í staðinn. Þeir hita kalda vatnið og við það minnkar hvítleið kísilútfelling í blöndunartækjum og krönum. Áætlað er að kostnaður við hvert stigahús gæti numið um 1.5 milljónum króna.

Hins vegar nefnum við dyrasímakerfið. Ekki virðist lengur hægt að fá varasíma sem passa í þetta kerfi og erfitt er með varahluti í það. Ljóst er að þegar tímar líða munum við þurfa að skipta um kerfi. Kostnaður við það mun nema háum fjárhæðum. Þetta og vafalaust fleira bíður handan við hornið, ef svo má segja. Því er hyggilegt fyrir okkur að undirbúa jarðvegin með því að efla sameiginlega sjóði.

Það er að mörgu að hyggja í samfélagi sem þessu. Verkefnin sem snúa að viðhaldi og umhirðu sameignarinnar eru og verða umtalsverð. Því mun stjórnin leggja til síðar á fundinum, eins og fram kemur í fylgiskjali með fundarboði, að húsgjöldin verði hækkuð, til að standa straum af áætluðum rekstrarkostnaði á árinu. Þetta telur stjórn húsfélagsins algerlega

nauðsynlegt, en jafnframt hefur verið leitast við að gæta hófs við álagningu húsgjaldanna. Verði tillaga stjórnarinnar samþykkt, tekur hún gildi frá og með 1. mars næstkomandi.

Frá íbúum í Strikinu 2 hefur stjórninni, borist erindi. Íbúarnir lýsa vilja sínum til að lóðin fyrir framan húsið verði lagfærð, en þeir telja ástand lóðarinnar óviðunandi. Íbúarnir vilja að henni verði breytt með hellulögnum o.fl. Það er ánægjulegt að íbúarnir hafi vakandi áhuga fyrir umhverfinu og því sem þeir telja að betur megi fara. Stjórninni hefur ekki unnist tími til að fara nánar yfir málið, en mun gera það. Kallað verður svo til húsfundar síðar vegna þessa máls til kynningar og afgreiðslu þess og e.t.v. fleiri mála ef þurfa þykir.

Þá er að líða að lokum þessarar skýrslu. Endurskoðanda húsfélagsins, Halldóri Guðbjarnasyni og varamanni hans, Daða Guðmundssyni færum við þakkið okkar allra fyrir þeirra störf. Kristni Kristjánssyni þökkum við vönduð vinnubrögð við bókhald félagsins. Síðast, en ekki síst færum við húsverðinum okkar, Gunnari Gunnlaugssyni þakkið fyrir frábært samstarf á liðnu ári.

Að lokum vil ég endurtaka þakkið okkar til ykkar kæru íbúar fyrir góðar og gagnlegar samræður og ábendingar og óska þess jafnframt að okkur megi takast, með samheldni og góðum hug að styrkja og efla þetta góða samfélag sem við erum svo lánsöm að eiga hér að Strikinu 2-12.

Fyrir hönd stjórnar Húsfélagsins Strikinu 2-12

