

Aðalfundur Húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2023

haldinn 16. febrúar 2024

Fundargerð

Aðalfundur húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2023 var haldinn í samkomusalnum í Jónshúsi, Strikinu 6 þann 16. febrúar 2024 og hófst kl. 17:00. Formaður húsfélagsins, Friðrik Viðar Þórðarson, bauð fundargesti velkomna og sérstaklega nýja íbúa. Til fundarins var boðað með löglegum hætti og með tilskildum fyrirvara og lýsti formaðurinn fundinn því löglegan og sagði fundinn settan. Formaður stýrði fundinum og lagði til að ritari fundarins yrði Sigurður Rúnar Símonarson og samþykkti fundurinn það.

Eftirtaldir stjórnarmenn sátu fundinn:

Friðrik Viðar Þórðarson, formaður.

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, gjaldkeri.

Sigurður Rúnar Símonarson, ritari

Kristín Jónína Halldórsdóttir, meðstjórnandi.

Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson, meðstjórnandi.

Þá sátu Pálína Kristinsdóttir og Hallfríður Hrólfsdóttir varastjórnarmenn fundinn.

Enn fremur sat fundinn Auður Guðmundsdóttir húsvörður.

Samkvæmt mætingaskrá sátu 61 íbúðaeigandi eða fulltrúar þeirra fundinn.

Gengið var til dagskrár fundarins en allir félagar í húsfélaginu höfðu fengið sent fundarboð ásamt endurskoðuðum og undirrituðum ársreikningi auk rekstraráætlunar ársins 2024.

1. Skýrsla stjórnar.

Friðrik flutti skýrslu stjórnar fyrir árið 2023. Fór hann yfir það helsta sem gerðist í starfsemi húsfélagsins á árinu. Skýrslan verður send öllum félögum í húsfélaginu ásamt fundargerð aðalfundarins og verður hvort tveggja sett á heimasíðu félagsins.

Formaður gaf orðið laust til umræðu um skýrsluna.

Kristín Árnadóttir spurði um tjónið í Jónshúsi og hvernig það gæti haft áhrif á hækkun húseigendatryggingar húsfélagsins.

Friðrik svaraði því til að salurinn í Jónshúsi væri hluti af sameiginlegri húseigendatryggingu. Þá var spurt hvort unnt væri að breyta því og svaraði Friðrik því til að það yrði kannað frekar.

2. Framlagning ársreikninga húsfélagsins og salarins fyrir árið 2023.

Sigurður Bjarni Ásgeirsson gjaldkeri fór yfir og skýrði ársreikning húsfélagsins ásamt ársreikningi fyrir salinn.

Fram kom að niðurstaða rekstrar húsfélagsins var neikvæð um 1,4 milljónir króna.

Eignir að fráðregnum skuldum námu í árslok um 17,7 milljónum króna sem eru rétt um 133 þúsund krónur á hverja íbúð.

Rekstrarafkoma salarins var neikvæð um 468 þúsund krónur. Gjaldfært var: málning salarins, lökkun parkets og innkaup og uppsetning sjónvarps. Innstæða á bankareikningi salarins nam 1.734.130 krónum um síðastliðin áramót.

Fundarstjóri þakkaði gjaldkera fyrir og gaf orðið laust til umræðu um reikningana.

Magnús Halldórsson spurði hvar og á hvernig reikningum innistæðurnar væru geymdar.

Gjaldkeri upplýsti að reikningarnir væru hjá Íslandsbanka á hagstæðustu vöxtum.

Að loknum umræðum bar fundarstjóri reikningana upp til samþykktar. Reikningar félagsins voru samþykktir samhljóða með handauppréttingu.

3- 5. Kosning formanns, stjórnar og varastjórnar.

Formaður bað Kristinn Jón Kristjánsson að stýra kosningum samkvæmt dagskrárliðum fundarins og samþykkti hann það.

Með góðum fyrirvara fyrir aðalfundinn var sent bréf til allra íbúðaeigenda þar sem óskað var eftir því að þeir sem gæfu kost á sér til setu í stjórn og varastjórn gerðu það fyrir tilskilinn tíma.

Friðrik Viðar Þórðarson gefur einn kost á sér sem formaður.

Fleiri hafa ekki gefið kost á sér og var því sjálfkjörinn.

Í aðalstjórn húsfélagsins gáfu kost á sér:

Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson

Hjördís Guðrún Ólafsdóttir

Sigurður Bjarni Ásgeirsson

Sigurður Rúnar Símonarson

Fleiri höfðu ekki gefið kost á sér og voru þau því sjálfkjörin.

Í varastjórn gáfu kost á sér:

Guðbergur Pétursson og Pétur Þorkelsson.

Fleiri höfðu ekki gefið kost á sér og voru þeir því sjálfkjörnir.

Fundurinn staðfesti kjör til stjórnar og varastjórnar með lófataki.

6. Kosning skoðunarmanns reikninga og varamanns hans.

Halldór Guðbjarnason gaf kost á sér sem skoðunarmaður reikninga húsfélagsins. Fleiri höfðu ekki gefið kost á sér og var hann því sjálfkjörinn.

Gunnar Sch. Thorsteinsson gaf kost á sér sem varamaður skoðunarmanns. Fleiri höfðu ekki gefið kost á sér og var hann því sjálfkjörinn.

Fundurinn staðfesti kjör skoðunarmanns og varaskoðunarmanns með lófataki.

Að því búnu tók Friðrik aftur við fundarstjórn.

7. Framlagning rekstraráætlunar.

Friðrik fór yfir rekstraráætlunina og skýrði helstu fjárhæðir áætlunarinnar og eru áætlaðar tekjur umfram gjöld 1,5 milljónir króna.

Orðið gefið laust um rekstraráætlunina:

Kristín Árnadóttir spurði út í greiðslur vegna afleysingar húsvarðar og laun húsvarðar. Var það skýrt, enda kemur það greinilega fram í ársreikningi og rekstraráætlun.

Að loknum umræðum bar fundarstjóri rekstraráætlunina upp til samþykktar:

Rekstraráætlunin var samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

8. Afgreiðsla tillagna samkvæmt fundarboði.

Tillaga nr. 1

Fundarstjóri las tillögu frá Helgu Jóhannsdóttur í Strikinu 4 um „Að opnað verði aftur fyrir sorplúgur í stigagöngum hússins svo unnt verði að nota sorplúgurnar fyrir almennt rusl.“

Áður en fundarstjóri gaf orðið laust greindi Friðrik frá nauðsyn þess að sorplúgunum hefði verið lokað.

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna:

Lilja Hallgrímsdóttir tók til máls og mælti með því að sorplúgurnar yrðu áfram lokaðar. Lagði hún til að tillagan yrði felld.

Að loknum umræðum voru atkvæði um tillöguna greidd á atkvæðaseðil nr. 1 (en atkvæðaseðlar 1-3 voru hluti af innskráningar- og upplýsingablaði sem íbúar fengu afhent við innskráningu á fundinn).

Fundarstjóri bað Daða Guðmundsson og Magnús Halldórsson um að safna saman atkvæðaseðlum og telja úrslitin.

Já sögðu 7. Nei sögðu 52. Einn atkvæðaseðill var auður. Tillagan var því felld.

Tillaga nr. 2.

Fundarstjóri las tillögu lagða fram af Guðbjörgu Helgadóttur Strikinu 4:

„Að keyptar verði nýjar mottur í anddyri stigahúss að Strikinu 4 og við inngang úr bílageymslu í sama stigahús. Einnig að nýr stóll eða 2 nýir stólar verði keyptir fyrir anddyri stigahúss að Strikinu 4.“

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna.

Hjördís Guðrún Ólafsdóttir benti á hættuna á því að vera með óvandaðar mottur í stigahúsunum enda mörg slys á heimilum orðið vegna falls um mottur.

Sigríður Þorláksdóttir benti á nauðsyn þess að hreinsa motturnar reglulega og að velja tegundir sem sitja fastar við flísarnar á gólfinu.

Guðbjörg Helgadóttir tók undir það að nauðsynlegt væri að þrifa motturnar oftar og taldi nægilegt að komið væri fyrir einum stól í hverjum stigagangi.

Friðrik lagði til að tillögunni yrði vísað til stjórnar og var það samþykkt.

9. Önnur mál

Fundarstjóri gaf orðið laust ef fundarmenn vildu ræða eitthvað sem þeim lægi á hjarta.

Guðjón M. Jónsson kvaddi sér hljóðs og kvaðst mæla fyrir munn fjögurra íbúðareigenda á efstu hæð húss nr. 12, þar sem farið er fram á við stjórnina að endurskoðuð verði ákvörðun um að setja upp fjarskiptamastrið á húsi 12 og láti fjarlægja það við fyrsta tækifæri.

Sigríður Þorláksdóttir þakkaði stjórninni góð störf í þágu húsfélagsins og benti á að tekjur hússjóðs af leigutekjunum væru ekki umtalsverðar og spurði hvort ekki væri mögulegt að hækka leigugjaldið.

Sigurður Bjarni Ásgeirsson benti á að í hverri íbúð eru fleiri tæki sem gefa frá sér meiri geislun en fjarskiptamöstrin. Að öðru leyti er vísað í skýrslu stjórnar um þetta mál.

Kristín Jónína Halldórsdóttir, sem ekki gaf lengur kost á sér í stjórn, þakkaði þeim sem hún hefur starfað með í stjórn húsfélagsins undanfarin 6 ár. Bar hún fram þá von að unnt yrði að leysa öll ágreiningsmál í sátt og friði.

Pálína Kristinsdóttir þakkaði einnig fyrir gott samstarf í stjórn húsfélagsins og bar upp tillögu þess efnis að í aðalstjórn húsfélagsins sæti hverju sinni einn fulltrúi frá hverjum stigagangi verði því við komið.

Alfa Ragnarsdóttir benti á vandræði vegna þess að bílastæðin á Strikinu 2 – 4 væru mikið notuð af þeim sem erindi eiga í Sjálandsskóla. Af þessu hlytist mikil, hættuleg og óþarfa umferð um bílastæðin. Óskaði hún eftir því að rætt yrði við bæjarstjórn um að sjá til þess að gestir skólans nýttu stæði hans í staðinn fyrir merktu stæðin á Strikinu 2 – 4.

Björg Þórðardóttir þakkaði Ölmum fyrir að vekja athygli á þessu máli og lagði til að stjórnin mundi ræða við bæjarstjórn sem fyrst um úrbætur.

Lilja Hallgrímsdóttir vakti máls á nauðsyn þess að halda lóðinni vel. Benti hún í því samhengi að nauðsynlegt væri að gera úrbætur á runnagróðri við innganginn að nr. 10. Þá benti hún á að merking og húsnúmer á Strikinu 10 væri fyrir ókunnuga erfitt að koma auga á. Varðandi umræðuna um fjarskiptamastrið taldi Lilja hana ekki vera neitt einsdæmi hér, enda væri hún mjög algeng í fjölbýlishúsum sem og víðar.

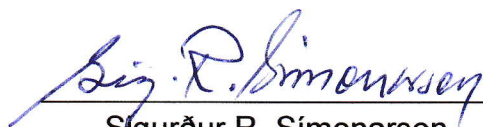
Þar sem fleiri óskuðu ekki eftir að taka til máls þakkaði fundarstjóri fundargestum fyrir komuna. Meðstjórnarfólkinu öllu færði hann bestu þakkir fyrir samstarfið á liðnu ári. Þakkaði hann Kristínu Jónínu Halldórsdóttur vel unnin störf, sem og Pálínu Kristinsdóttur og Hallfríði Hrólfsdóttur varastjórnarmönnum fyrir þeirra störf, en þær allar gáfu ekki kost á sér til stjórnar eða varastjórnar. Nýkjörið stjórnar- og varastjórnarfolk bauð hann velkomið til starfa. Ritara þakkaði hann störf hans á fundinum. Þá færði hann bókaranum, Kristni Jóni Kristjánssyni, þakkir fyrir vandaða og góða vinnu fyrir húsfélagið, sem og skoðunarmönnum þeim Halldóri Guðbjarnasyni og Gunnari Sch. Thorsteinssyni. Húsverðinum, Auði Guðmundsdóttur þakkaði hann frábært samstarf á liðnu ári.

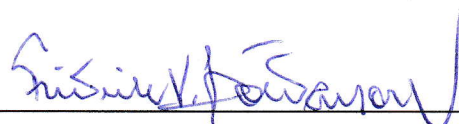
Friðrik, formaður húsfélagsins þakkaði traust það sem honum hafi verið sýnt en tilkynnti jafnframt að þetta yrði síðasta ár hans sem formaður húsfélagsins og að hann myndi ekki gefa kost á sér að liðnu þessu ári, enda þá búinn að vera formaður félagsins í sjö ár.

Þar sem ekki lá fleira fyrir fundinum las ritari fundargerðina. Fundarstjóri bar fundargerðina undir fundinn, en enginn gerði athugasemd. Fundarmenn létu ánægju sína í ljós með lófataki og var fundargerðin þar með samþykkt.

Að endingu þakkaði formaður fundargestum fyrir komuna og þátttöku í fundinum og sagði síðan aðalfundi Húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2023 slitið og var fundargestum boðið til kaffiveislu að loknum fundinum.

Fleira ekki tekið fyrir og formaður sleit fundi kl. 18.55.


Sigurður R. Símonarson
Fundarritari


Friðrik V. Þórðarson
Fundarstjóri

Skýrsla stjórnar húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna starfsemi félagsins á árinu 2023 flutt á aðalfundi húsfélagsins þann 16. febrúar 2024

Kæru félagar!

Það er gott að sjá ykkur öll hér í dag, á aðalfundi húsfélagsins okkar. Stjórnin þakkar ykkur samskipti og samveru á liðnu ári.

Stjórn húsfélagsins var þannig skipuð 2023:

Friðrik Viðar Þórðarson, formaður

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, gjaldkeri

Sigurður Rúnar Símonarson, ritari

Kristín Jónína Halldórsdóttir og Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson, meðstjórnendur.

Í varastjórn voru Hallfríður Hrólfsdóttir og Pálína Kristinsdóttir
og húsvörður Auður Guðmundsdóttir.

Nokkrar íbúðir skiptu um eigendur á árinu. Við minnumst þeirra sem horfið hafa með hlýju og þakklæti fyrir samveruna um leið og við bjóðum nýja íbúa velkomna.

Stjórnin hélt sex formlega stjórnarfundum á árinu auk þess sem hún hittist svo að segja daglega til að fara yfir stöðu mála og fylgja eftir þeim verkefnum sem í gangi voru hverju sinni.

Verður nú dregið á það helsta sem við var að fást á árinu:

Reksturinn

Niðurstaða rekstrar á árinu 2023 var neikvæð um 1.4 milljónir króna. Eigið fé nam 17,7 milljónum króna í árslok eða um 133 þúsund krónur á hverja íbúð að meðaltali.

Rekstrarniðurstaða salarins var neikvæð um 468 þúsund krónur. Eigið fé salarins nam 1.7 milljónum króna í árslok.

Viðhald, endurnýjun og viðbætur

Lokið var við að skipta um dyrasímakerfi í húsunum. Öll húsin fimm hafa þar með fengið nýtt dyrasímakerfi.

Skipt var um fjölmarga bilaða útsogsblásara á þökum húsanna en fáeinir eru eftir af upprunalegu blásurunum og verður fylgst með þeim.

Neyðarlýsing var lagfærð í báðum bílakjöllurunum.

Skipt var um nokkra rafmótora sem opna hurðir milli bílakjallara og stigahúsa.

Skipt var um bilaða reykskynjara í íbúðum og í sameign.

Viðhald lyftubúnaðar reyndist umtalsvert kostnaðarsamari en gert hafði verið ráð fyrir.

Gera þurfti við reyklosunarlúgu í lyftustokk í einu húsanna, en hún hafði fokið upp og brotnað.

Unnið var við lagfæringar vegna vatnsleka á þökum, í sameign og í nokkrum íbúðum. Ekki enn ljóst hvort tekist hafi að komast að öllu leyti í veg fyrir lekann. Áfram verður fylgst með og lagfært ef með þarf.

Á svölunum yfir stóra salnum kom í ljós að vatn hafði komist undir klæðningu, leitað inn um eldhúsvegg íbúðar og um svalargólfíð. Nauðsynlegt reyndist að fara í umfangsmikla viðgerð á svölunum. Starfsmenn BYGG, sem eru þessum húsum manna best kunnugir, unnu verkið. Ekki var ljóst hvort BYGG tæki þetta á sig, eða hvort kostnaðurinn félli á húsfélagið vegna sameignarinnar. Nú hefur hins vegar borist reikningur að fjárhæð rúmar 5 milljónir króna frá félaginu, sem telur að þetta falli undir sameiginlegan viðhaldskostnað. Fundað verður með þeim um málið og leitast við að fá kostnaðinn mildaðan, en það sem fellur á húsfélagið bókfærast á þessu ári.

Tryggingar og tjón

Um páskana 2023 varð vatnstjón í þessum sal sem við erum stödd í. Leiddi það til umfangsmikillar viðgerðar á salnum og nam kostnaður ríflega 20 milljónum. Tjónið var bætt af húseigendatryggingu húsfélagsins. Leiddi tjónið til mikillar hækkunar iðgjalda húseigendatryggingar þessa árs. Hækkunina sem nemur um 1.7 milljónum króna má rekja til tjónsins auk hækkunar matsverðs fasteigna. Tryggingaverðmæti fasteignanna er 7.1 milljarður króna.

Sorphirða

Á árinu var tekið upp samræmt sorphirðukerfi á höfuðborgarsvæðinu. Hafði þetta í för með sér talsverðar breytingar. Sorpgámum var fjölgað og lagt á íbúana að flokka sorpið enn frekar en áður. Segja má að í aðalatriðum hafi breytingin gengið vel fyrir sig, en þó með undantekningum eins og gengur. Stjórnin mat óhjákvæmilegt, við breyttar aðstæður, að loka sorplúgunum. Reynslan hafði sýnt að íbúarnir virtu ekki reglur um það hvað mætti fara í rennurnar, þrátt fyrir það að við hverja sorplúgu væru leiðbeiningar um hvaða sorp mætti fara um rennurnar. Af þessum sökum var lúgunum lokað.

Heita vatnið

Stór kostnaðarliður í rekstri húsfélagsins er hitakostnaður. Fylgst var með notkun heita vatnsins tvisvar í mánuði, notkunin skráð og gripið inn í ef afrennsli var of heitt eða notkun meiri en eðlilegt gat talist. Sami háttur hefur verið hafður á í tæp fjögur ár og gefist vel.

Lóð og umhverfi

Samið var við Garðabjónustu Íslands um þjónustu á síðastliðnu sumri. Lóð var slegin, áburður borinn á, runnar og tré klippt, kantar skornir, gróður hreinsaður af gangstígum og gangstétt, sem orðin var sigin og varasöm yfirferðar var lagfærð. Ráðist var í mun meiri framkvæmdir

við lóðina en áætlað var og kostnaður við umhirðu lóðarinnar varð því miklu meiri en ráðgert hafði verið.

Salurinn okkar

Vegna tjónsins í Jónshúsi varð að loka þeim sal talsverðan tíma. Húsfélagið leigði Garðabæ afnot af salnum okkar þann tíma sem Jónshús var lokað. Að þeim tíma liðnum lét stjórnin pússa og lakka salargólfíð, mála salinn og keypti sjónvarp sem kemur í stað skjávarpans sem orðinn var mjög lélegur.

Farsímasendar

Í samræmi við samþykkt aðalfundar átti stjórn húsfélagsins í samningaviðræðum vegna aðstöðuleigu fyrir farsímasenda. En þeir hafa verið hjá okkur frá upphafi.

Eftir erfið samskipti, fundi og tölvupóstsendingar náðist loks samkomulag sem stjórnin telur hagstætt fyrir húsfélagið. Gerð var sú krafa frá húsfélaginu að skuld farsímafélagsins yrði gerð upp áður en samningur yrði undirritaður. Skuldin var greidd og samningur gerður um hærra endurgjald en áður. Gagnkvæmur uppsagnarfrestur er eitt ár, í stað fimm ára áður. Gera má ráð fyrir að leigutekjur húsfélagsins vegna beggja samninganna sem í gildi eru geti numið um 1.5 milljónum króna á þessu ári saman lagt, en gjaldið er háð breytingum á neysluvísitölu.

Um farsímasendana hefur fólk skiptar skoðanir. Sumir telja þá skaðlega heilsu sinni og annarra vegna geislunar. Sumir vilja bara ekki hafa þá á sínum húsum og jafnvel hefur heyrst sú rödd að þeir kunni að hafa neikvæð áhrif á fasteignaverð og svo sé þetta bara svo ljótt, svo nokkur dæmi séu tekin. Flest allir munu samt telja sjálfsagt að geta óhindrað nýtt sér þá tækni sem þessir sömu farsímasendar gera mögulegt.

Á sínum tíma fékk húsfélagið Geislavarnir ríkisins til að koma og mæla geislun frá farsímasendunum til að ganga úr skugga um hver geislun væri frá þeim. Niðurstaða þeirra mælinga var sú að í öllum tilfellum var geislun langt innan þeirra viðmiðunarmarka sem sett hafa verið.

Og nú, þegar farsímasendarnir hafa verið uppfærðir teljum við rétt að fá Geislavarnir ríkisins til okkar á nýjan leik til að mæla geislun frá búnaðinum. Við munum kynna niðurstöður þeirra mælinga fyrir ykkur íbúunum þegar þær liggja fyrir. Án þess að stjórn húsfélagsins hafi minnstu ástæðu til að ætla að eitthvað það komi í ljós sem talið verður að geti ógnað heilsu íbúanna mun strax verða brugðist við með afgerandi hætti gefi niðurstöður mælinga minnstu ástæðu til.

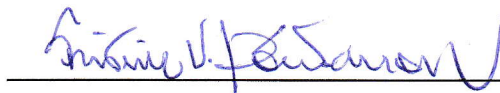
Heyrst hafa raddir sem segja að tekjur af þessari aðstöðuleigu skipti engu máli fyrir húsfélagið. Kynni mín af rekstri þessa húsfélags á undanförunum sex árum segir aðra sögu.

Tekjur sem skila 1.5 milljónum á ári sem gera 15 milljónir á 10 árum skipta verulegu máli. Húsfélagið munar svo sannarlega um þær tekjur.

Leitast var við að sinna flestum viðfangsefnum um leið og þau bar að garði, þannig að viðhaldsverkefni söfnuðust ekki upp. Mjög mikilvægt er að hugsa vel um sameignina en reikna má með vaxandi viðhaldskostnaði með hækkandi aldri húsanna.

Í þessu yfirliti hefur verið leitast við að draga upp nokkra mynd af þeim verkefnum sem stjórn húsfélagsins fékkst við á liðnu ári. Vafalaust hefði mátt tína til fleira, en hér látum við staðar numið.

Fyrir hönd stjórnar Húsfélagsins Strikinu 2-12



Friðrik Viðar Þórðarson
formaður húsfélagsins