

Aðalfundur Húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2022

haldinn 17. febrúar 2023

Fundargerð

Aðalfundur húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2022 var haldinn í samkomusalnum í Jónshúsi Strikinu 6 þann 17. febrúar 2023 og hófst kl. 16:30. 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 Lísbet Grímsdóttir og samþykkti fundurinn það.

Eftirtaldir stjórnarmenn sátu fundinn:

Friðrik Viðar Þórðarson, formaður.

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, gjaldkeri.

Kristín Jónína Halldórsdóttir, meðstjórnandi.

Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson, meðstjórnandi.

Þá sat Pálína Kristinsdóttir varastjórnamaður fundinn.

Enn fremur sat fundinn Auður Guðmundsdóttir húsvörður.

Samkvæmt mætingaskrá sátu 57 íbúðaeigendur eða fulltrúar þeirra fundinn sem eru 44,71% eftir eignarhluta.

Gengið var til dagskrár fundarins en allir félagar í húsfélaginu höfðu fengið sent fundarboð ásamt endurskoðuðum og undirrituðum ársreikningi ásamt rekstraráætlun ársins 2023.

1. Skýrsla stjórnar.

Friðrik flutti skýrslu stjórnar fyrir árið 2022. 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.

Góður rómur var gerður að skýrslu stjórnar.

1. Ábending kom frá íbúum um að gólfhiti væri ekki kominn í lag í íbúð 603 í húsi nr. 12 og í íbúð 514 í húsi nr. 4.
2. Spurt var um kostnað varðandi móðu á milli glerja. Friðrik bendir á að kostnaður við slíkt skiptist á milli íbúðareigenda og húsfélags.

2. Framlagning ársreikninga húsfélagsins og salarins fyrir árið 2022.

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

Fram kom að niðurstaða rekstrar húsfélagsins var jákvæð um 2.750.908 krónur.

Eignir að frádregnum skuldum námu í árslok um 19.1 milljónum króna sem eru rétt um 144 þúsund krónur á hverja íbúð.

Rekstrarafkoma salarins var einnig jákvæð um 646.601 krónu. Innstæða á bankareikningi salarins nam 2.201.979 krónum um síðastliðin áramót.

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

Gjaldkera var þökkuð góð skýrsla.

1. Lilja Hallgrímsdóttir nefndi að íbúar ættu alls ekki að fóðra fugla við húsið því mýs gætu sótt í fóðrið, náttúran sér um fuglana.
2. Snorri Waage spurði út í hækkun á nokkrum liðum, launakostnað, ljósritun og þrif. Friðrik svarar fyrirspurnum skilmerkilega og sagði lækkun á endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu hafa tekið gildi á liðnu ári og fallið alveg niður t.d. á kostnaði vegna þrifa. Hann sagði þetta, ásamt launahækkunum o.fl. valda hærri rekstrarkostnaði.

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 gaf einn kost á sér sem formaður og var því sjálfkjörinn.

Í aðalstjórn húsfélagsins gáfu kost á sér:

Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson

Kristín Jónína Halldórsdóttir

Sigurður Bjarni Ásgeirsson

Sigurður Rúnar Símonarson

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

Í varastjórn gáfu kost á sér:

Hallfríður Hrólfsdóttir og Pálína Kristinsdóttir.

Fleiri höfðu ekki gefið kost á sér og voru þær því sjálfkjörnar.

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 **ein milljón króna**.

Orðið gefið laust um rekstraráætlunina.

1. Lilja Hallgrímsdóttir spurði hvort ákveðin prósentuhækkun verði vegna hækkana húsgjalda. Friðrik svarar því að hækkunin frá og með 1. mars næstkomandi sé 9,76% sem nemi 2.368 krónum á mánuði að meðaltali á íbúð.
2. Spurt var hvort nauðsynlegt sé að hækka húsgjöld. Friðrik sagði það mat stjórnarinnar.
3. Spurt var hve oft gluggaþvottur sé framkvæmdur. Friðrik sagði þvott framkvæmdan einu sinni á ári, að vori.
4. Björg Þórðardóttir þakkar mjög góða vinnu stjórnar og stingur uppá því að gluggaþvottur verði framkvæmdur tvisvar á ári í stað einu sinni. Friðrik sagði stjórnina kanna það.

Að loknum umræðum bar fundarstjóri rekstraráætlunina upp til samþykktar:

Rekstraráætlunin var samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

8. Önnur mál.

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

1. Ábending kom fram frá íbúa í húsi 4 um að fólk væri að koma með hunda inn í stigahús.
2. Umræða um sorptunnur. Auður Guðmundsdóttir benti á að einfaldar tunnur fyrir dósir og gler séu komnar í hvert hús á vegum Grænna Skáta, en Friðrik hafði upplýst að samkomulag hefði verið gert við skátana, eftir ágæta ábendingu frá íbúa.

3. Snorri Waage kom með ýmsar ábendingar um nokkur málefni:
 - a) Upplýsingaflæði fyrir nýja íbúa
 - b) Kaup á ljósritunarvél og plöstanarvél yrði til sparnaðar.
 - c) Einfaldar leiðbeiningar til að rata um húsin.
 - d) Að stofna mætti sérstakan fésbókarhóp fyrir íbúana.
 - e) Óska eftir að upphitun verði sett í stéttir frá húsinu að Ísafold.
 - f) Góðar merkingar varðandi rusl.
 - g) Tillaga um að hafa aðgang að húsasmiði, pípara og rafvirkja sem kæmu í húsin á ákveðnum tímum, íbúar gætu þá nýtt sér þá þjónustu.
 - h) Pumpur á hurðum mætti yfirfara og stilla.
 - i) Spurt hvort reglulega séu fengin tilboð í tryggingar.
4. Pálína Kristinsdóttir benti á að safna saman og skrá netföng íbúa.
5. Íbúi þakkaði hússtjórninni innilega fyrir gott og mikið starf. Þá fær Kristín Jónína Halldórsdóttir sérstakar þakkir fyrir einstaklega falleg blómabeð, umhirðu og allt hennar starf fyrir húsið

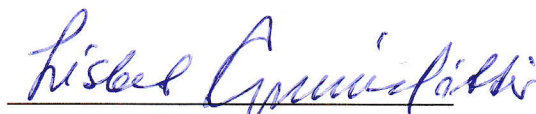
Friðrik svaði fyrirspurnum skilmerkilega.

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 og undirbúning og þátttöku í aðalfundinum. Ritara þakkaði hann störf hennar 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.

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 2022 slitið og var fundargestum boðið til kaffiveislu að loknum fundinum.

Fleira ekki tekið fyrir og formaður sleit fundi kl. 18:05


fundaritari


formaður

**Skýrsla stjórnar húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna starfsemi félagsins á árinu 2022
flutt á aðalfundi húsfélagsins þann 17. febrúar 2023**

Kæru félagar!

Það er gleðilegt að sjá ykkur öll samankomin hér í dag, á aðalfundi húsfélagsins okkar. Stjórnin þakkar ykkur fyrir góð og gefandi samskipti á liðnu ári, málefnalegar umræður og ábendingar sem þið hafið komið á framfæri um ýmislegt sem varðar sameiginlega hagsmuni okkar. Heimsfaraldurinn sem truflaði daglegt líf okkar svo um munaði um talsverðan tíma hafði sem betur fer þverrandi áhrif á seinasta ári. En nú er tími til kominn að líta yfir farinn veg og drepa á það helsta sem var í gangi í húsfélaginu okkar á árinu 2022.

Stjórn húsfélagsins var þannig skipuð:

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

Gunnar H.B. Gunnlaugsson sem verið hafði húsvörður undanfarin ár lét af störfum þann 31. maí. Við þökkum Gunnari fyrir hans góða starf fyrir húsfélagið og afskaplega gott samstarf. Við óskum honum alls hins besta og við skulum gefa honum gott klapp.

Við húsvarðarstarfinu tók Auður Guðmundsdóttir þann 1. júní. Hún er íbúi í Strikinu 8 íbúð 107. Við fögnum því að hafa fengið hana til starfsins því hún hefur staðið sig frábærlega. Auður situr nú sinn fyrsta aðalfund og við bjóðum hana hjartanlega velkomna.

Á árinu 2022 hélt stjórnin sex formlega stjórnarfundi auk þess sem hún hittist nær daglega til þess að fara yfir stöðu verkefna og fylgja þeim eftir. Eins og á stóru heimili er í mörg horn að líta í húsfélaginu okkar og mikilvægt að viðhaldi sameignarinnar sé sinnt reglubundið.

Þó áhrif Covid veirunnar hafi farið dvínandi var sótthvarnaráformum fylgt eftir og sprittbrúsar hafðir í öllum lyftunum allt árið og á þá fyllt eftir þörfum.

Á árinu skiptu 13 íbúðir á Strikinu 2-12 um eigendur samkvæmt matsvottorði frá Húsnæðis og mannvirkjastofnun. Við minnumst þeirra sem horfið hafa með hlýju og þakklæti fyrir samveruna um leið og við bjóðum nýja íbúa velkomna í okkar góða samfélag.

Reksturinn

Niðurstaða rekstrar á árinu 2022 var jákvæð um 2.750.908 krónur. Eigið fé nam 19,1 milljón króna í árslok eða tæpum 144 þúsundum króna á hverja íbúð að meðaltali. Rekstrarniðurstaða salarins var jákvæð um 646.601 krónu. Salurinn á 2,2 milljónir króna á bankareikningum sínum.

Tryggingar og tjón

Á liðnu ári nutum við samkomulags sem gert var við VÍS, þar sem félagið féllst á að lækka fyrirhugaða hækkun iðgjalda ársins 2022 um 1.7 milljónir króna. Munum við enn á árinu 2023 njóta áhrifa þeirrar mildunar iðgjaldahækkunar sem náðist með samkomulaginu við VÍS. Ljóst er að iðgjöld vegna yfirstandandi árs verða 16,6% hærri en iðgjöld ársins 2022.

Iðgjöld húseigendatryggingar taka meðal annars mið af tjónasögu viðkomandi eigna og því er mikilvægt að við leitumst við að draga úr hættu á tjónum. Það er íhugunarefni hvort við getum, hvert og eitt okkar, verið betur á verði til að fækka tjónstilvikum. Í einhverjum tilfellum hafa slöngur og tengingar við uppþvottavélar og þvottavélar og tengingar við eldhúsvaska gefið sig. Nýlega hefur mér einmitt verið bent á slíkt tilvik þar sem þó tókst að afstýra tjóni. Við ættum því hvert og eitt að láta athuga þann búnað hjá okkur ef það mætti verða til þess að koma í veg fyrir tjón.

Heita vatnið

Fylgst var með heitavatnsnotkun í húsunum á árinu eins og undanfarin ár. Lesið var af mælum hálfsmánaðarlega, vakin athygli íbúa þegar notkun þótti úr hófi fram og strax lagfært. Þetta hefur gefið mjög góða raun en lítið þarf út af að bregða til að reikningar hækki verulega. Skipt var um þrýstiloka í húsi nr. 12 og náðist með því að laga þrýsting í kerfinu. Þannig tókst m.a. að koma hita á baðgólfin. Við nutum góðs af þekkingu Sveins Frímannssonar í húsi nr. 2 og Jóns Guðbjörnssonar í húsi nr. 12 við lausn vandans, auk aðkomu pípulagningameistara, enda hafa þeir yfirgripsmikla þekkingu á þessum málum og gott til þeirra að leita og við þökkum þeim fyrir aðstoðina.

Viðhald, endurnýjun, viðbætur

Skipt var um dyrasímakerfi í húsi nr. 4.

Í ljós kom að margir útsogsblásarar sem staðsettir eru á húspökunum voru bilaðir. Skipt var um ellefu blásara.

Neyðarlýsing var endurnýjuð í öllum stigagöngum og stigapöllum húsanna.

Sett voru útiljós yfir innkeyrslu í báða bílakjallarana, sem er til mikilla bóta.

Skipt var um talsvert af reykskynjurum í húsunum en nokkuð bar á bilunum á árinu.

Stjórnstöð fyrir dælur í drenbrunni við hús nr. 2 bilaði og varð að skipta henni út ásamt dælum í brunninum.

Endurnýja þurfti búnað í einni lyftunni með umtalsverðum kostnaði. Í vonsku veðri skóf snjó inn í lyftuhús í húsi nr. 10. Olli þetta rafmagnstruflunum í lyftunni og þarfnast loftunarbúnaðurinn athugunar við þegar veður leyfir.

Þá voru gluggar þvegnir eins og undanfarin ár.

Lóð og gróður

Samið var við Garðapjónustu Íslands um hirðingu lóðar, slátt og áburðargjöf ásamt klippingu runna og trjáa.

Bílastæði utanhúss

Ekki hafði verið gert ráð fyrir kostnaði við bílastæðin utanhúss, en til féll smávægilegur kostnaður vegna snjómoksturs.

Fræðsla

Ekki var haldinn sérstakur fræðslufundur á árinu, en athugandi væri að fá sérfróða aðila til að halda fræðslufund og kennslu um það hvernig við gætum brugðist við til hjálpar ef einstaklingar yrðu fyrir skyndilegum veikindum t.d. hjartastoppi eða heilablóðfalli hér í þessum sal eða í námunda við okkur.

Salurinn

Neyðarlýsing var endurnýjuð og skipt um myndlampa í skjávarpa. Komin er tími til að huga að endurnýjun gólfefnis á salnum.

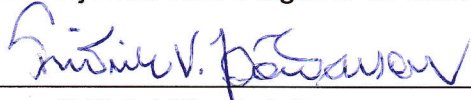
Farsímasendar

Sýn hf. hefur virt að vettugi ákvörðun okkar um að félagið fjarlægði búnað sinn úr sameigninni, eftir að ljóst var að samkomulag næðist ekki um áframhaldandi veru á staðnum. Stjórnin hefur óskað aðstoðar Þorsteins Einarssonar hrl. til að ljúka málinu og ekki meira að segja um það á þessu stigi.

Í þessu yfirliti hefur verið farið yfir það helsta sem stjórn húsfélagsins hefur fengist við á liðnu ári. Fleira hefði eflaust mátt tína til, en hér látum við staðar numið.

Það er von okkar að vel takist til í þeim verkefnum sem að höndum ber á yfirstandandi ári. Ýmislegt er fyrirséð, en annað ekki, eins og vænta má í þessu stóra samfélagi. Allar ábendingar frá ykkur kærðu íbúar um það sem betur mætti fara í sameign okkar eru ávallt vel þegnar því betur sjá augu en auga.

Fyrir hönd stjórnar Húsfélagsins Strikinu 2-12



Friðrik Viðar Þórðarson
formaður húsfélagsins