

Fundargerð aðalfundar frá 31.janúar 2013.

Aðalfundur Húsfélagsins Strikið 2-12 var haldinn í Jónshúsi, Strikinu 6, 31.01.2013 og hófst hann kl. 17.00.

Gunnar Karl Guðjónsson formaður setti fundinn og bauð fólk velkomið.

Lagði hann til að Lilja Hallgrímsdóttir yrði fundarstjóri og var það samþykkt með lófaklappi.

Fundastjóri lagði til að Rannveig Björnsdóttir yrði fundaritari og var það samþykkt samhljóða.

Fundarmenn fengu í hendur atkvæðaseðla vegna tillagna sem bornar voru upp síðar á fundinum.

Fundarstjóri tilnefndi Harald Sæmundsson og Einar Ágústsson til að telja atkvæði.

Fundastjóri lýsti fundinn löglegan þar sem löglega hafi verið til hans boðað.

83 íbúðareigendur sátu fundinn eða 61,9% eigenda með 61,6% eignarhlut.

• Skýrsla stjórnar:

Skýrsla stjórnar flutt af formanni á aðalfundi þann 31. janúar 2013

Kæru nágrannar,

Á fyrsta fundi stjórnar eftir síðasta aðalfund skipti hún með sér verkum og var ákveðið að Einar Björgvin Kristinsson yrði gjaldkeri og Kristinn Jón Kristinsson – ritari.

Breyting varð svo á skipan stjórnar á miðju ári þegar Einar hætti í stjórninni en eftir það var skipan stjórnar þannig að Kristinn Jón Kristinsson tók að sér gjaldkerann og Rannveig Björnsdóttir ritarann. Inn í aðalstjórn kom svo Hallfríður Hrólfsdóttir en hún var fyrsti varamaður í stjórn.

Rekstur sameignar gekk nokkuð vel á liðnu starfsári þrátt fyrir nokkur óvænt atvik og ber þar hæst innbrotin sem við urðum

fyrir í vor. Rannsókn lögreglu á því máli hefur verið hætt án árangurs.

Þegar hefur verið gerð grein fyrir ákvörðun hússtjórnar sem var að óska aðstoðar verkfræðistofunnar VSÓ um gerð ástandsmats á húseigninni. Útkoman úr þeirri vinnu var mun betri en stjórn þorði að vona í upphafi. BYGG brást vel við skýrslunni og verkáætlun var gerð sem byggð var á athugasemdum VSÓ og hefur BYGG unnið eftir henni og staðið sig vel.

Ég á ekki von á að það hafi farið framhjá íbúum að í allt haust hafa BYGG-menn verið við viðgerðir og lagfæringar, jafnt inni sem úti. Þessari vinnu er ekki lokið og haldið verður áfram með vorinu.

Að vísu þurftum við að greiða vel fyrir vinnu VSÓ en miðað við það sem áunnist hefur, er hússtjórn sannfærð um að þeim peningum var vel varið.

Eitt af því sem VSÓ skoðaði sérstaklega var ástæða þess að regnvatn rennur fram af efsta svalalofti sem hefur valdið skemmdum á svalaskjólum og öðru því sem neðar er. Í ljós kom að á nokkrum stöðum er rangur vatnshalli og mun BYGG lagfæra það. Önnur svalaloft voru með „réttum“ vatnshalla en samt var kvartað um leka sem rakinn er til þess að vindurinn feyki vatninu fram af brúninni. Til að fá bót á þessu vandamáli var ákveðið í samráði við verkfræðinga VSÓ að láta setja 5 sm álvinkla á brún allra 27 svalaloftanna til að tryggja enn frekar að vatn leki þar ekki niður. BYGG hefur tekið að sér að setja þessa vinkla ásamt því að þeir taka á sig verulegan hluta kostnaðarins. Þrátt fyrir það er reiknað með að þessi aðgerð kosti hússjóð vel á aðra milljón króna.

Töluverðar lagfæringar hafa verið gerðar á brunaviðvörunarkefinu og meðal annars viðurkenndi Öryggismiðstöðin loks galla í gangastöðvunum og hefur skipt

þeim út fyrir nýrri og betri gerð. Það er þó enn skoðun hússtjórnar að kerfið sé ekki í fullkomnu lagi og höfum við nú beðið eldvarnareftirlit höfuðborgarsvæðisins og byggingarfulltrúa Garðabæjar um að meta ástand þess. Niðurstaða ætti að liggja fyrir með vorinu.

Breytingar á lyklakerfi hússins, sem samþykkt var á húsfundi í september, hefur gengið frekar hægt. Lásasmiðurinn okkar, K. Þorseinsson & Co, hefur átt í erfiðleikum með að finna lausn sem við getum sætt okkur við en hefur samt ekki gefið upp alla von og vonumst við til að lausnin finnist innan tíðar. Þegar það gerist verður hafist handa við breytingarnar.

Á húsfundi í september var töluverð umræða um kosti þess og galla að setja upp myndavélakerfi til öryggisvöktunar í anddyrum og í bílageymslum. Ákvörðun var frestað og skyldi málið tekið fyrir á næsta aðalfundi. Eins og þá kom fram er stofnkostnaður lauslega áætlaður um 3 milljónir króna, eða að meðaltali um 23.000,- á hverja íbúð. Þið hafið vonandi kynnt ykkur efni þeirrar tillögu sem verður borin upp síðar á fundinum.

Áður hefur stjórnin lýst yfir áhyggjum og efasemdum um gagnsemi neyðarhnappa sem tengdir eru dyrasímakerfinu. Bilanir hafa verið tíðar sem lýsa sér í óheyrilegum fjölda falsboða sem húsvörður og stjórn hafa reynt að svara eftir bestu getu. Nú er svo komið að hússtjórn telur sér ekki fært að reka þetta kerfi að óbreyttu. Því hefur hún gert tillögu um að slökkt verði á neyðarhnappakerfinu frá og með morgundeginum og að það verði ekki sett í samband aftur fyrr en sérfræðingar okkar í þessum málum hafa komist að niðurstöðu um þær breytingar sem þarf að gera á kerfinu og húsfundur hefur samþykkt að farið verði út í þær aðgerðir. Það er samdóma álit ráðgjafa okkar að núverandi neyðarhnappakerfi sé vita gagnlaust því núverandi

staðsetning hnappanna sé þannig að einstaklingur sem nær til þeirra sé einnig fullfær um að nálgast aðstoð á auðveldari og skjótvirkari máta, t.d. gegnum síma eða sérstakan neyðarhnapp sem tengdur er öryggisfyrirtæki og tryggi þannig að til þess færir aðilar bregðist við kallinu. Húsvörður getur lítið annað gert en að hafa samband við 112.

Aðeins einu sinni hefur húsvörður verið beðinn um aðstoð og var það heilbrigður maki sem bað um aðstoð við að lyfta sjúkum maka sínum upp í rúm. Aldrei hefur einstaklingur í neyð náð sambandi við húsvörð í gegnum neyðarhnappakerfið okkar. Íbúar verða upplýstir um framgang verksins en búast má við að þetta taki nokkurn tíma.

Við byggingu bílageymslunnar var ekki gert ráð fyrir þeirri þróun sem hefur orðið á notkun rafmagnsbíla og eru því ekki neinar raflagnir til staðar fyrir hleðslubúnað. Þeir rafmagnstenglar sem fyrir eru í bílageymslunni eru tengdir inn á sameiginlegan orkumæli og því ónothæfir til þessa. Ljóst er að þeir sem í framtíðinni vilja hafa aðstöðu til að hlaða rafgeyma bíla sinna verða að gera ráð fyrir kostnaði við að koma upp slíkri aðstöðu í sínu bílastæði.

Einnig er rétt að minna á að samkvæmt byggingarreglugerð er bannað að hafa þar bíla (eða annan búnað) sem ganga fyrir gasi og gildir það þá bæði fyrir metan- og vetnisbíla.

(Innskot: Eftir aðalfundinn var haft samband við eldvarnareftirlitið. Þar fengust þær upplýsingar að hleðsla rafgeyma rafbíla væri háð gerð þeirra rafgeyma sem væru í bílunum. Það þarf því að skoða betur ef til þess kemur að einhver kaupir sér rafbíl.

Einnig kom fram, varðandi gasbílana, að búist er við að Mannvirkjastofnun gefi út leiðbeiningablað um geymslu slíkra bíla. Okkur var ráðlagt að bíða með frekari aðgerðir þar til þetta leiðbeiningablað kemur)

Bilageymslan er varin gegn eldsvoða með vatnsúðunarkerfi og hefur verið gerður samningur við B. Markan pípulagnir um reglubundið viðhald á því kerfi. Það viðhald fer fram einu sinni í mánuði og megið þið búast við að heyra örstuttan brunabjölluhljóm í hvert skipti sem þessi búnaður er prófaður. Annað þessu tengt er að samkvæmt nýrri byggingarreglugerð er nú orðin krafa um að í sorpgeymslum sem opnast inn í bílakjallara, eins og hjá okkur, er einnig skylt að hafa vatnsúðakerfi í sorpgeymslunum. Í eldri byggingarreglugerð var þetta ekki krafa, en til að auka öryggi okkar enn frekar, teljum við rétt að verða við þessari kröfu og látum framlengja vatnsúðunarkerfið inn í sorpgeymslurnar.

Til fróðleiks má einnig geta þess að samkvæmt þessari nýju byggingarreglugerð er ekki heimilt að hafa sorprennur í nýbyggðum húsum .. en þær verða ekki af okkur teknar.... Þó er rétt að minna á að þótt sorprennurnar séu sótthreinsaðar einu sinni á ári er mikilvægt að gengið sé þannig frá rusli að tryggt sé að pokinn haldist heill niður rennuna. Því miður er töluverður misbrestur á þessu.

Nú í janúar fengum við aðvörun frá BYGG um að vatnstjón hafi orðið í húsi við 17-júní torg. Þar hafði frárennslisrör frá vöskum stíflast og allt vatn frá vöskum á efri hæðum komið upp í eldhúsvaskinn á fyrstu hæðinni og valdið verulegum skemmdum á innréttingu og gólfefnum.

Í ljós kom að fita hafði hlaðist inn á rörin og stíflað þau.

Við hér á Strikinu höfum orðið vör við þetta vandamál en sem betur fer hefur það ekki valdið tjóni. Þetta er vaxandi vandamál í öllum húsum eftir að stjórnvöld ákváðu að óheimilt væri að hafa heitavatnið heitar en 60° C frá krana. Þetta hitastig (þ.e. 60°C) dugar ekki til að bræða fituna og hreinsa lagnirnar.

Það er því rétt að benda íbúum á fyrstu hæðinni á að vera meðvitaðir um þetta vandamál

Einn pípulagninarmaður benti á að ef rophljóð heyrir frá vaskinum þegar hæðirnar fyrir ofan eru að losa frá sér, geti

Það verði merki um að frárennslislagnir séu að stíflast. Ef þið heyrið þessi „ROP-hljóð“ í vöskum þá er gott að hafa samband við húsvörðinn okkar og mun hann skoða málið.

Þetta ákvæði byggingarreglugerðar um að lækka hitastigið í 60°C veldur því að komið er að neðri mörkum þess að þær aðstæður skapist að veiran sem veldur hermannaveiki nái að dafna. Hiti undir 60°C í heitavatnslögninni getur skapað hættu og mun hússtjórnin fela fagmönnum að yfirfara lagnir svo tryggja megir að vatnshitinn verði ekki undir því marki.

Í desember barst hússtjórn bréf frá íbúa í húsi nr. 2, þar sem lýst var yfir áhyggjum af aukinni og hraðri umferð um bílastæðin. Þessi umferð tengist íþróttahúsinu við Sjálandsskóla. Ökumenn einka- sem stórra fólksflutningabíla nota neðri innkeyrsluna sem nokkurskonar hringtorg með ómældum ama vegna hraða- og hávaðamengunar og að álit bréfitara er einungis tímaspursmál hvenær slys hlýst af. Einnig hefur komið í ljós að bílastæðin okkar eru vinsæl hjá þessum sömu aðilum.

Vegna þessa hefur komið fram tillaga um að hússtjórn taki upp viðræður við stjórnvöld í Garðabæ um að fá að loka neðri inn/út keyrslunni. Nánar er þessi tillaga kynnt í fundarboði.

Stjórn vill að lokum þakka ykkur samstarfið og sérstaklega þeim sem komið hafa að máli við okkur í stjórninni og bent málaefnalega á það sem betur má fara.

Stjórnin vill einnig þakka húsverðinum okkar, honum Helga, fyrir áhuga hans á starfinu og sérstaklega gott og ánægjulegt samstarf.

Megum við hér á Strikinu eiga friðsælt og hamingjuríkt nýtt ár.

Fundarstjóri bauð til umræðu um skýrslu stjórnar en engar athugasemdir voru gerðar við hana.

2. Framlagning reikninga.

Íbúar höfðu fyrir fundinn fengið senda ársreikninga 2012.

Gjaldkeri gerði grein fyrir ársreikningi félagsins sem hafði verið átritaður af endurskoðendum og stjórn. Fram kom að tekjur umfram gjöld vegna sameignar á síðasta ári voru kr. 710.944,- og vegna bílakjallara kr. 333.443,-. Heildareignir umfram skuldir um áramót voru kr. 12.199.315 vegna sameignar og kr. 998.106 vegna bílakjallara.

Einar Kristinsson tók til máls og sagði reikningana ágæta. Reikningarnir voru síðan samþykktir einróma.

- **Kosning formanns.**

Kosning formanns: Gunnar Karl Guðjónsson var kosinn formaður hússtjórnar

- **Kosning annarra stjórnarmanna.**

Aðrir stjórnarmenn voru kjörnir : G. Hafsteinn Guðbjörnsson, Kristinn Jón Kristjánsson, Rannveig Björnsdóttir og Þórir Gunnarsson

- **Kosning varamanna í stjórn.**

Í varastjórn voru kosin þau: Hallfríður Hrólfsdóttir og Karlotta Kristjánsdóttir.

- **Kosning skoðunarmanna reikninga.**

Skoðunarmenn reikninga voru kosin þau Lilja Hallgrímsdóttir og Haraldur Sæmundsson.

- **Tillögur sem fylgdu fundarboði.**

Næst voru bornar upp tillögur. Tillögurnar, ásamt greinargerðum sem þeim fylgdu, höfðu verið sendar íbúum með fundarboði.

Tillaga nr.1 Borin upp af öryggisnefnd. Tillagan hljóðaði svo:

„Fundurinn samþykkir að húsfélagið festi kaup á og láti setja upp öryggismyndavélar til upptöku á umferð í anddyrum og bílageymslum“

Fundastjóri las tillöguna og greinargerð sem henni fylgdi.

Umræður um tillöguna:

Sveinn Frímannsson, formaður öryggisnefndar, tók til máls og sagði öryggisnefndina hafa staðið fyrir ýmsum endurbótum varðandi öryggi húsanna, t.d. var stilling sjálfvirkra hurða löguð. Þakkaði hann Jóni Halldórssyni góða aðstoð. Minnti Sveinn á innbrot á síðasta ári og

sagði að innbrot hefðu átt sér stað í nágrenninu nýlega. Sagði Sveinn að ráð hefði verið gert fyrir myndavélakerfi á upphaflegum teikningum húsanna. Minnti hann á að efni yrði vel varðveitt og sagði fjármögnun ekki íþyngjandi fyrir íbúa.

Björg Þórðardóttir pakkaði Sveini greinargerðina. Sagði hún stjórn húsfélagsins hafa talað þetta mál niður. Hvatti hún íbúa til að samþykkja tillöguna.

Einar Kristinsson lýsti sig mótfallinn tillögunni. Kristinn Kristjánsson hafði efasemdir um forvarnargildi myndavélakerfisins. Hafði hann eftir lögreglu að það væri ofmetið. Þórir Gunnarsson var andvígur kerfinu og sagðist ekki vilja vera í mynd í hvert sinn sem hann gengi inn í húsið. Sagðist hann kæra til persónuverndar ef slíku kerfi yrði komið á. Erna Sveinbjörnsdóttir sagði að við hefðum ekkert með þetta kerfi að gera, minnti á að við hefðum dyrasíma og hægt væri að hafa gægjugat.

Kristín Lúðvíksdóttir benti á að betri lýsing í bílageymslum og við innganga yrði til bóta.

Tillagan borin upp og var viðhöfð skriflega kosning. Alls greiddu 83 íbúar atkvæði og varð niðurstaðan þannig að 10 eigendur samþykktu kaup eða 7,5% íbúa (með 7,3% eignahlut) en

73 eigendur höfnuðu kaupum eða 54,4% íbúa (með 54,3% eignahlut).

Tillagan var því felld.

Tillaga nr. 2 Borin upp af hússtjórn.

„Aðalfundur samþykkir að áfram verði unnið við lagfæringar á efstu svalaskyggnum samkvæmt ráðleggingum VSÓ og að BYGG ljúki verkinu.“

Fundarstjóri las greinargerð sem fylgdi tillögunni

Tillagan var samþykkt samhljóða.

Tillaga nr.3 Borin upp af hússtjórn:

„Aðalfundur samþykkir að vatnsúða-slökkvikerfi verði sett upp í öllum sorpgeymslum.“

Fundarstjóri las greinargerð sem fylgdi tillögunni.

Tillagan var samþykkt samhljóða.

Tillaga nr. 4 Borin upp af hússtjórn. .

„Aðalfundur samþykkir að hússtjórn taki upp viðræður við stjórnvöld í Garðabæ um að loka inn/útkeyrslunni út á Löngulínu frá bílastæði fyrir framan hús nr.2. Einnig að ræða við sömu aðila um þann bílastæðavanda sem virðist hrjá gesti Sjólandsskóla“.

Fundarstjóri las greinargerð sem fylgdi tillögunni.

Daði Guðmundsson tók til máls og vildi leyfa einstefnuakstur, þ.e. akstur út af bílastæði en ekki inn.

Þorgeir Guðmundsson vildi samráðsfund stigaganga í þessu máli áður en greidd yrðu atkvæði.

Einar Kristinsson sem býr í húsi nr.2 segist hafa átt fótum fjör að launa þarna.

Lilja Hallgrímsdóttir lagði til að tillagan yrði samþykkt en stjórnin hefði síðan samráð við íbúa um endanlega útfærslu.

Tillagan var samþykkt samhljóða.

Tillaga nr. 5 Borin upp af hússtjórn:

„Aðalfundur samþykkir að slökkt verði á neyðarhnappakerfinu á meðan endurskoðun á kerfinu fer fram. Ástæðan eru tíðar bilanir og fjöldi falsboða frá kerfinu sem hefur verið til mikils ama.

Kerfið verður ekki opnað aftur fyrr en tillögur um úrbætur og kostnaðaráætlun liggja fyrir og húsfundur hefur samþykkt aðgerðir.“

Fundarstjóri las greinargerð með tillögunni.

Nokkrar umræður urðu um þetta mál. Björg Þórðardóttir spurði hverjir hefðu verið ráðgjafar stjórnar í þessu máli. Hún sagði að í kaupsamningi hennar stæði að íbúð hennar sé öryggisíbúð.

Sveinn Frímannsson sagði að prófanir á kerfinu hefðu ekki farið fram. Sagði hann falsboð hafa minnkað bæði í brunaviðvörðunarkerfi og öryggiskerfi. Sagði hann að alltaf þyrfti að gera ráð fyrir þessum eina sem gagn hefði af kerfinu. Kristinn Kristjánsson kannaðist ekki við að íbúðir við Strikið 2-12 væru skilgreindar sem öryggisíbúðir.

Sagði hann ólíklegt að fólk næði til öryggishnappanna ef það þyrfti á þeim að halda. Benti hann á að til væru önnur og betri öryggistæki.

Sveinn Frímannsson þakkaði umræðuna og setti fram munnlega breytingatillögu um að neyðarhnappakerfið yrði í nokun á meðan leitað væri lausna á þessu máli.

Tillaga Sveins var samþykkt.

• Rekstrar- og framkvæmdaáætlun næsta árs.

Rekstrar- og framkvæmdaáætlun fyrir næsta ár var send út með aðalfundarboði.

Gjaldkeri tók til máls og skýrði fjárhagsáætlun næsta fjárhagsárs.

Í henni er gert ráð fyrir að viðhaldskostnaður verði talsvert hærri en á síðasta ári og skýrist það annars vegar af kostnaði við lagfæringar á svalaloftum sem áætlað er að kosti vel á aðra milljón króna og hins vegar á kostnaði við breytingar á lyklakerfi sem áætlað er að kosti um 800.000,- krónur. Þá er gert ráð fyrir að hækkun stjórnarkostnaður um kr. 500.000,- auknum kostnaði við hirðingu lóðar og afleysingu húsvarðar. Að öðru leyti eru kostnaðarliðir hækkaðir sem nemur áætlaðri verðlagsþróun. Gert er ráð fyrir því í áætluninni að kostnaður við lagfæringu svalalofta verði tekinn af sjóði félagsins og leiði því ekki til hækkunar húsgjalda. Af þessum sökum gerir rekstraráætlunin ráð fyrir að gjöld umfram tekjur á næsta ári verði kr. 2.030.737,-

Einar B. Kristinsson gerði athugasemd við hækkun á stjórnarkostnaði, lóðaumhirðu og afleysingu húsvarðar. Gjaldkeri svaraði því til að stjórnarkostnaður hefði fram að þessu verið í lágmarki og væri því þessi hækkun lögð til en það væri að sjálfsögðu fundarins að taka ákvörðun um hana. Hvað varðar hækkun kostnaðar við hirðingu lóðar væri hann fyrst og fremst vegna þess að gert væri ráð fyrir aukinni aðkeyptri vinnu við slátt. Varðandi hækkun kostnaðar við afleysingu húsvarðar er ljóst að leysa þarf hann af meðan hann er í sumarleyfi og leyfum vegna vinnu utan afmarkaðs vinnutíma. Miðað er við að fyrir afleysingu húsvarðar verði greitt á eðlilegan hátt en ekki gert ráð fyrir að það skuli vera hlutverk stjórnarmanna að sinna henni fyrir litla sem enga þóknun.

Áætlunin var síðan tekin til atkvæðagreiðslu og samþykkt samhljóða.

- **Ákvörðun húsgjalda.**

Lagt var til að húsgjöldin verði í samræmi við það sem fram kemur í rekstraráætluninni en það þýðir óverulega hækkun frá því sem verið hefur eða 0,5% að meðaltali.

Það var samþykkt samhljóða.

- **Önnur mál:**

Valgerður Þorvarðardóttir sagðist hafa spurst fyrir, af gefnu tilefni, um hvort hér væri leyft hundahald en fékk það svar að svo væri ekki. Vill hún að þessu sé fylgt eftir. Lilja Hallgrímsdóttir

tók undir þessi orð og minnti á að sumir hefðu ofnæmi fyrir hundahárum.

Fram kom frá stjórn að ný lög um fjöleignahús, sem eru æðri húsreglum, kveða á um að samþykki 2/3 hluta íbúa í viðkomandi stigagangi þurfi til svo halda megir hund eða kött. Hundaeigendur verða sjálfir að afla þessa leyfis.

Mismunun má ekki eiga sér stað þ.e. ef einn fær þetta leyfi þá mega allir í stigahúsinu halda þessi dýr. Hingað í hús mega hundar koma í heimsókn en ekki dvelja yfir nótt. Lilja Hallgrímsdóttir benti á að hentugt væri að ræða þetta á stigagangafundum.

Sveinn Frímannsson sagðist undanfarin ár hafa verið að stilla ofna í húsunum ásamt húsverði.

Hann sagði orkunotkun mjög mismikla milli húsa og hvatti fólk til að biðja um aðstoð ef ofnar væru of heitir eða of kaldir.

Fleira var ekki gert. Formaður þakkaði góða fundarsetu og sleit fundi kl. 19.30

Rannveig Björnsdóttir ritari fundarins

Lilja Hallgrímsdóttir fundastjóri