

Aðalfundur Húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2024

haldinn 14. febrúar 2025

Fundargerð

Aðalfundur húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2024 var haldinn í samkomusalnum í Jónshúsi Strikinu 6 þann 14. febrúar 2025 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 Sigurður Rúnar Símonarson og samþykkti fundurinn það.

Eftirtaldir stjórnarmenn sátu fundinn:

Friðrik Viðar Þórðarson, formaður.

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, gjaldkeri.

Sigurður Rúnar Símonarson, ritari

Hjördís Guðrún Ólafsdóttir, meðstjórnandi.

Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson, meðstjórnandi.

Þá sátu Guðbergur Pétursson og Pétur Þorkelsson varastjórnarmenn fundinn.

Enn fremur sat fundinn Auður Guðmundsdóttir húsvörður.

Samkvæmt mætingaskrá sátu 52 íbúðaeigendur 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 2025.

1. Skýrsla stjórnar.

Friðrik flutti skýrslu stjórnar fyrir árið 2024. 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.

Enginn kvaddi sér hljóðs og var skýrslan samþykkt með lófataki.

2. Framlagning ársreikninga húsfélagsins og salarins fyrir árið 2024.

Friðrik V. Þórðarson, formaður, skýrði ársreikning húsfélagsins og salarins.

Fram kom að niðurstaða rekstrar húsfélagsins var jákvæð um 4,8 milljónir króna.

Eignir að frádregnum skuldum námu í árslok um 22,5 milljónum króna.

Rekstrarafkoma salarins var jákvæð um 957 þúsund krónur. Eigið fé salarins nam 2,75 milljónum króna um síðastliðin áramót. Heildar peningalegar eignir húsfélagsins námu þannig samtals um 25,25 milljónum króna eða sem nemur rétt tæpum 190 þúsundum króna á hverja íbúð.

Fundarstjóri gaf síðan orðið laust til umræðu um reikningana.

Hrönn Friðriksdóttir spurði um leigutekjur vegna fjarskiptamastra sem höfðu lækkað milli ára. Formaður skýrði ástæðuna sem var að fyrri skuldir voru greiddar árið 2023 og fjárhæðin færð með reikningum þess árs.

Pálína Kristinsdóttir ræddi hitakostnaðinn, sem hafði hækkað milli ára. Þá benti hún á að leigutekjur af húsvarðaríbúð hefðu lækkað milli ára. Velti hún því fyrir sér hvort útköll húsvarðar utan vinnutíma hans ættu að greiðast úr sameiginlegum sjóði eða af þeim sem óskaði eftir þjónustunni. Þá spurði hún um gjaldskrá fyrir leigu salarins. Formaður svaraði fyrirspurnum Pálinu og skýrði ástæðurnar fyrir því sem hún spurði um.

Lilja Hallgrímsdóttir spurði hvort húsvarðaríbúðin væri ekki skráð sem eign húsfélagsins. Formaður svaraði því til að húsvarðaríbúðin væri hluti sameignar en ekki skráð sérstaklega sem íbúð.

Að loknum umræðum bar fundarstjóri reikningana upp til samþykktar. Reikningar félagsins og salarins 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 sem hafði ætlað að hætta hafði fallist á að gefa kost á sér áttunda árið.

Fleiri gáfu ekki kost á sér og var hann því sjálfkjörinn.

Í aðalstjórn húsfélagsins gáfu kost á sér:

Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson

Hjördís Guðrún Ólafsdóttir

Sigurður Bjarni Ásgeirsson

Sigurður Rúnar Símonarson

Fleiri gáfu ekki kost á sér og voru þau því sjálfkjörin.

Í varastjórn gáfu kost á sér:

Guðbergur Pétursson og Pétur Þorkelsson.

Fleiri gáfu ekki kost á sér og voru þeir því sjálfkjörnir.

Fundurinn staðfesti kjör til stjórnar og varastjórnar með lófataki.

6. Kosning skoðunarmanns reikninga og varamanns hans.

Gunnar Scheving Thorsteinsson gaf kost á sér sem skoðunarmaður reikninga húsfélagsins.

Fleiri gáfu ekki kost á sér og var hann því sjálfkjörinn.

Pálína Kristinsdóttir gaf kost á sér sem varamaður skoðunarmanns.
Fleiri gáfu ekki kost á sér og var hún því sjálfkjörin.
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 750 þúsund krónur.

Húsgjöld hækka um 4,2% og er meðaltalshækkun á íbúð 1.246 kr. á mánuði.

Orðið gefið laust um rekstraráætlunina.

Björg Þórðardóttir spurði hvort hækkunin á úsgjöldunum um 4,2% væri nóg og lagði til að þau yrðu hækkuð um 5%.

Greidd voru atkvæði um tillöguna og voru 6 með henni en yfirgnæfandi meirihluti á móti. Tillagan því felld.

Lilja Hallgrímsdóttir spurði hvort stofnaður yrði sérstakur sjóður til þess að mæta væntanlegu viðhaldi. Formaður svaraði að svo væri ekki, heldur reiknað með rekstrarafgangi til þess að mæta því.

Að loknum umræðum bar fundarstjóri rekstraráætlunina upp til samþykktar og var hún samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

8. Afgreiðsla tillagna samkvæmt fundarboði

Tillögur frá Pálínu Kristinsdóttur, Strikinu 2

Frá Pálínu Kristinsdóttur bárust 4 tillögur fyrir aðalfundinn.

Formaður las fyrstu 3 tillögurnar, sem allar snérist um aukið viðhald.

Fundurinn samþykkti að vísa þessum tillögum til stjórnar.

Í tillögu nr. 4 er lagt til að öll samskipti við íbúa, fundarboðum, fundargerðum o.fl.

verði komið til íbúanna með tölvupósti þar sem því væri við komið og taldi að með því mundi sparast álitleg fjárhæð í pappírs- og prentunarkostnaði.

Sigurður Bjarni Ásgeirsson taldi að ekki yrði sparnaður af þessu auk þess sem erfitt væri að halda utan um skipulagið, því alltaf eru einhverjir sem ekki hafi aðgang að tölvupósti.

Nokkrar rökræður urðu um málið og lagði formaður til að tillögunni yrði vísað til stjórnar sem ynni áfram að málinu í samvinnu við íbúa. Var það samþykkt.

9. Önnur mál

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

Formaður skýrði frá erindi sem borist hafði frá Guðjóni M. Jónssyni og Sigríði Þorlákssdóttur, Strikinu 12. Þau óskuðu eftir að samningur um fjarskiptamastrið á Strikinu 12 yrði tekinn til umfjöllunar og umræðu. Fundarstjóri spurðist fyrir hvort fundarmenn óskuðu að ræða málið, en gat þess að aðalfundur vegna ársins 2021

sem haldinn var 24. febrúar 2022 hefði samþykkt samhljóða og mótatkvæðalaust heimild til stjórnarinnar að semja um málið.

Kristján Atlason, fulltrúi Guðjóns og Sigríðar á fundinum, greindi frá afstöðu þeirra en þau eru enn ósátt við hvernig málið hafði verið afgreitt. Taldi Kristján jafnvel að til greina kæmi að leiða málið til lykta af þar til bærum úrskurðaraðilum. Formaður þakkaði Kristjáni fyrir og kvaðst ekki hafa á móti því að málið fengi slíka úrlausn.

Jón Guðbjörnsson kvaðst mjög ósáttur við að fjarskiptamöstrin hefðu verið sett upp og taldi leigutekjur af aðstöðunni óverulegar, eða um 800 kr. á mánuði á íbúð.

Erindi frá Ölfu Ragnarsdóttur, Strikinu 2, um hættur á bílastæðinu vegna umferðar er tengist skólanum. Formaður upplýsti að hann, ásamt Gunnari Scheving, hefði ítrekað farið á fund bæjaryfirvalda, án þess að viðunandi lausn hafi fundist. Áfram sé unnið að lausn á því.

Þar sem fleiri óskuðu ekki eftir að taka til máls þakkaði fundarstjóri fundargestum fyrir komuna. Stjórnar- og varastjórnarfólkinu öllu færði hann bestu þakkir fyrir samstarfið á liðnu ári.

Nýkjörið stjórnar- og varastjórnarfólk 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. Halldór Guðbjarnason lét nú af störfum sem skoðunarmaður reikninga húsfélagsins. Hann er erlendis og því ekki á fundinum, en Friðrik bar fundinum kveðjur hans. Fundarmenn þökkðu Halldóri með lófaklappi fyrir vel unnin störf um margra ára skeið. Húsverðinum, Auði Guðmundsdóttur þakkaði Friðrik farsælt samstarf á liðnu ári.

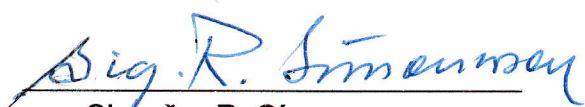
Þá þakkaði fundarstjóri öllum öðrum sem komu með einum eða öðrum hætti að undirbúningi og framkvæmd aðalfundarins fyrir sín störf.

Friðrik, formaður húsfélagsins, þakkaði að lokum traust það, þolinmæði og velvild sem íbúarnir hefðu sýnt honum á liðnu ári, sem endranær.

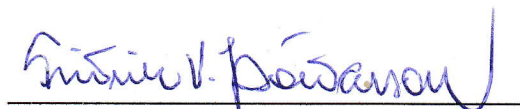
Þar sem ekki lá fleira fyrir fundinum las ritari fundargerðina. Fundarstjóri bar fundargerðina undir fundinn, en enginn gerði athugasemd. Fundarmenn létu ánægju sína í ljós með lófataki og var fundargerðin þar með samþykkt.

Að endingu þakkaði formaður fundargestum fyrir komuna og þátttöku í fundinum og sagði síðan aðalfundi Húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2024 slitið. Var fundargestum boðið til kaffiveislu að fundinum loknum.

Fleira ekki tekið fyrir og formaður sleit fundi kl. 18:15



Sigurður R. Símonarson
Fundarritari



Friðrik V. Þórðarson
Fundarstjóri

Skýrsla stjórnar húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna starfsemi félagsins á árinu 2024 flutt á aðalfundi húsfélagsins þann 14. febrúar 2025

Kæru félagar!

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

Stjórn húsfélagsins var þannig skipuð 2024:

Friðrik Viðar Þórðarson, formaður

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, gjaldkeri

Sigurður Rúnar Símonarson, ritari

Hjördís Guðrún Ólafsdóttir og Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson, meðstjórnendur.

Í varastjórn voru Guðbergur Pétursson og Pétur Þorkelsson og húsvörður var eins og undanfarin ár Auður Guðmundsdóttir.

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.

Fjórtán 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.

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

Reksturinn

Niðurstaða rekstrar á árinu 2024 var jákvæð um 4,8 milljónir króna. Eignir umfram skuldir námu um 22,5 milljónum króna í árslok. Eigið fé salarins okkar nam um 2.7 milljónum króna í lok ársins. Peningaleg heildareign húsfélagsins nam þannig um 25,2 milljónum króna eða tæpum 190 þúsundum króna á íbúð að meðaltali.

Viðhald, endurnýjun og viðbætur

Almennt var viðhaldi sinnt jafnóðum og leitast við að halda sameigninni í sem bestu lagi.

Skipt var um bilaða reykskynjara í íbúðum og í sameign. Ríflega 800 reykskynjarar eru í húsunum og því nauðsynlegt að eiga nokkurt magn til á lager. Keyptir hafa verið reykskynjarar erlendis frá og með því sparast umtalsverðar fjárhæðir. Það sama á við um varahluti í útsogsventla í íbúðunum. Þeir voru keyptir og fluttir inn af húsfélaginu, erlendis frá og nokkurt magn er til á lager hjá okkur.

Unnið var við lagfæringar vegna vatnsleka í sameign og í nokkrum íbúðum. Enn hefur ekki tekist að komast að öllu leyti í veg fyrir leka á 6. hæð í Strikinu 4. Bygg er með það verkefni á dagskrá, þegar tíðarfar verður hentugt til verksins.

Kostnaður vegna endurnýjunar á svalagólfinu yfir stóra salnum féll á sameignina sem sameiginlegur kostnaður eigenda og var umtalsverður en Bygg veitti húsfélaginu ríflegan afslátt.

Viðhald lyftubúnaðar

Talsvert viðhald var á lyftubúnaði á árinu. Gera má ráð fyrir að á komandi árum þurfi að endurnýja stjórnubúnað í lyftunum, en gert er ráð fyrir að hann endist í 20-25 ár. Stjórnin vill benda á að það er hyggilegt að undirbúa húsfélagið fyrir það nauðsynlega og kostnaðarsama viðhald sem fyrirsjáanlegt er að falli til, innan fárra ára. Kostnaður við hverja lyftu er áætlaður um 5.5 milljónir króna, þar sem efniskostnaður er um 70% og vinnupáttur um 30%.

Tryggingar og tjón

Enn var talsvert um vatnstjón í íbúðum í húsunum, sem húseigendatryggingin bætti. Þau mörgu tjón sem orðið hafa undanfarin ár hafa leitt til mikillar hækkunar iðgjalda tryggingarinnar. Iðgjaldagreiðslur ársins 2025 nema tæpum 7.4 milljónum króna.

Sorphirða

Lögð er áhersla á góða umgengni um sameignina alla og þar með talið sorpgeymslur húsanna. Nokkur misbrestur hefur verið á að sorp sé rétt flokkað. Eins hefur borið á því að eitt og annað sé skilið eftir í sorpgeymslunum, sem ætti að fara í grenndargáma eða í Sorpu.

Þetta biðjum við ykkur íbúana að athuga og færa til betri vegar.

Heita vatnið

Stór kostnaðarliður í rekstri húsfélagsins er hitakostnaður. Heildar kostnaður á árinu 2024 nam rétt ríflega 10 milljónum króna sem er um 21.5% af gjöldum ársins. Fylgst var með notkun heita vatnsins tvisvar í mánuði, eins og undanfarin ár, notkunin skráð og gripið inn í ef afrennsli var of heitt eða notkun meiri en eðlilegt gat talist, orsaka leitað og lagfært. Um 160 tonn af heitu vatni fara um húsin á sólarhring um þetta leyti árs.

Lóð og umhverfi

Samið var við Garðapjónustu Íslands um þjónustu á síðastliðnu sumri. Lóð var slegin, áburður borinn á, runnar og tré klippt. Íbúar settu blóm við innganga og önnuðust umhirðu þeirra.

Farnetssendar

Farnetssendarnir á húsunum skiluðu húsfélaginu ríflega 1.4 milljónum í tekjur á liðnu ári, en tekjurnar taka breytingum samkvæmt vísitölu neysluverðs.

Í maímánuði á liðnu ári framkvæmdu Geislavarnir ríkisins rafsegulsviðsmælingar á nokkrum stöðum á Strikinu 8, 10 og 12. Styrkur rafsegulsviðs í húsnæði húsfélagsins Strikinu 2-12 er vel undir viðmiðunarmörkum fyrir almenning. Skýrsla Geislavarna var send öllum íbúunum svo þeir gætu kynnt sér niðurstöður mælinganna. Mælingarnar á

liðnu ári voru í samræmi við mælingar sem gerðar voru árið 2020. Fyrir skömmu var send fyrirspurn til Geislavarna ríkisins, um það hvort stofnuninni væri kunnugt um að eitthvað hefði komið fram, hérlandis eða erlendis, sem gæfi tilefni til að ætla að geislun frá farnetssendum, sem víða er að finna á húsum, hafi mögulega skaðleg áhrif á heilsu íbúa. Þann 13. febrúar barst svohljóðandi svar frá Geislavörnum ríkisins: „Ekki hefur verið sýnt fram á að rafsegulsvið frá farsímasendum hafi skaðleg áhrif á fólk sé styrkur þess undir viðmiðunarmörkum sem sett eru af Alþjóða geislavarnaráðinu fyrir ójónandi geislun (ICNIRP)“.

Salurinn okkar

Salurinn okkar hefur verið í notkun eins og undanfarin ár. Íbúar hafa getað leigt hann til veisluhalda fyrir vægt verð. Eins hefur hann verið leigður til utanaðkomandi aðila nokkur skipti og þá fyrir hærra verð.

Bílakjallarar og hleðsla rafbíla

Í framhaldi af ákvörðun húsfundar með eigendum bílastæða í bílakjöllurunum var samningi við Orku náttúrunnar um leigu hleðslustöðva sagt upp. Reynt hafði verið ítrekað, án árangurs, að ná samkomulagi við fyrirtækið um að leiðréttta viðskiptahætti þess við húsfélagið. Samkvæmt ákvörðun húsfundarins var síðan samið við HS ORKU um leigu á hleðslustöðvum fyrir íbúana á mun lægra verði en var í boði hjá ON. Útskipti hleðslustöðvanna gekk mjög vel og vandkvæðalaust fyrir sig. Þá náðist samkomulag við HS ORKU um að fyrirtækið setti upp tvo hleðslustólpa utanhúss, með fjórum hleðslumöguleikum. HS ORKA mun eiga og reka hleðslustólpana, húsfélaginu að kostnaðarlausu, en geta má þess að ON vildi fá um 1.5 milljónir króna fyrir uppsetningu tveggja slíkra stólpa. Garðabær hefur heimilað húsfélaginu uppsetningu tveggja stólpa auk nauðsynlegs búnaðar. Garðabær heimilar endurgjaldslaus afnot staðsetningarinnar í 8 ár.

Á árinu var leitast við að sinna flestum viðfangsefnum um leið og þau bar að garði, þannig að viðhaldsverkefni söfnuðust ekki upp. Ýmislegt mætti þó eflaust tína til sem betur mætti fara og eru allar ábendingar um það frá ykkur vel þegnar, kæru íbúar. 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 fleira til, en hér látum við staðar numið.

Fyrir hönd stjórnar Húsfélagsins Strikinu 2-12



Friðrik Viðar Þórðarson
formaður húsfélagsins