

Aðalfundur Húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2021

haldinn 24. febrúar 2022

Fundargerð

Aðalfundur húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2021 var haldinn í samkomusalnum í Jónshúsi Strikinu 6 þann 24. febrúar 2022 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 Jón Gunnlaugsson og samþykkti fundurinn það.

Eftirtaldir stjórnarmenn sátu fundinn:

Friðrik Viðar Þórðarson, formaður.

Jón Gunnlaugsson, ritari.

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, gjaldkeri.

Kristín Jónína Halldórsdóttir, meðstjórnandi.

Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson, meðstjórnandi.

Þá sátu Hallfríður Hrólfsdóttir og Pálína Kristinsdóttir varastjórnarmenn fundinn.

Enn fremur sat fundinn Gunnar H.B. Gunnlaugsson húsvörður.

Samkvæmt mætingaskrá sátu 67 íbúðaeigendur eða fulltrúar þeirra fundinn.

Gengið var til dagskrár fundarins en allir félagar í húsfélaginu höfðu fengið sent fundarboð ásamt endurskoðuðum og undirrituðum ársreikningi ásamt rekstraráætlun ársins 2022.

1. Skýrsla stjórnar.

Friðrik flutti skýrslu stjórnar fyrir árið 2021. 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 formannsins og engin frekari umræða varð um hana.

2. Framlagning ársreikninga húsfélagsins og salarins fyrir árið 2021.

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

Fram kom að niðurstaða rekstrar húsfélagsins var jákvæð um tæpar 173 þúsund krónur. Eignir að frádregnum skuldum námu í árslok um 16,4 milljónum króna sem eru um 123 þúsund krónur á hverja íbúð.

Rekstrarafkoma salarins var hins vegar neikvæð, sem skýrist af því að keypt voru húsgögn í salinn fyrir 2,4 milljónir króna og þau gjaldfærð á árinu. Efnahagur salarins er góður, ný húsgögn og innstæða í banka upp á 1,5 milljónir.

Fundarstjóri þakkaði gjaldkera fyrir og gaf orðið laust til umræðu um reikningana. Góður rómur var gerður að skýrslu gjalkera og engin frekari umræða varð um hana.

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 til stjórnar og varastjórnar 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 gerðu það fyrir tilskilinn tíma.

Friðrik Viðar Þórðarson gaf einn kost á sér sem formaður og var því sjálfkjörinn. Þetta staðfestu fundarmenn með lófataki.

Í aðalstjórn húsfélagsins gáfu kost á sér:

Sigurður Bjarni Ásgeirsson
Kristín Jónína Halldórsdóttir
Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson

Auk þeirra gaf Sigurður Rúnar Símonarson kost á sér í stjórn húsfélagsins en Jón Gunnlaugsson, sem átt hefur sæti í stjórn húsfélagsins um árabíl, sem ritari, gaf ekki kost á sér.

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.

Að því loknu tók Friðrik aftur við fundarstjórn.

6. Kosning skoðunarmanna reikninga.

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

Daði Guðmundsson sem verið hefur varamaður skoðunarmanns reikninga húsfélagsins gaf ekki kost á sér nú, en í hans stað gaf Gunnar Sch. Thorsteinsson kost á sér.

Fleiri höfðu ekki gefið kost á sér og var hann því sjálfkjörinn.

Fundurinn staðfesti kjör skoðunarmanns og varaskoðunarmanns með lófataki.

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. Björg Þórðardóttir lagði til að hækkun húsgjalda sem formaðurinn nefndi í sinni greinargerð yrði samþykkt.

Nokkrir fundarmenn nefndu vandamál með dyrasíma. Friðrik sagði að þetta mál væri í vinnslu. Fyrir liggur að það þarf að skipta út öllum búnaði vegna þess að ekki fást varahlutir. Lísbet Grímsdóttir sagði að laun stjórnarmanna væru allt of lág. Einnig vildi hún rukka NOVA fyrir afnot af búnaði Sýnar hf. afturvirkkt, en fram hafði komið að Sýn hf hefur um árábil veitt Nova aðgang að farsímabúnaði sínum, án vitundar stjórnar húsfélagsins.

Að loknum umræðum bar fundarstjóri rekstraráætlunina upp til samþykktar:

1. Fyrst var borin upp tillaga stjórnar um hækkun húsgjalda að meðaltali 3.081 krónur á íbúð á mánuði.
Tillagan var samþykkt samhljóða með handauppréttingu.
2. Að því búnu var borin upp tillaga um fjárhæð 5,5 milljónir til viðhalds.
Tillagan var samþykkt samhljóða með handauppréttingu.
3. Að lokum var borin upp eftirfarandi tillaga stjórnar: „**Aðalfundur samþykkir heimild til handa stjórnar húsfélagsins til að semja við Sýn hf um leigu á aðstöðu fyrir farsímasenda og tengdan búnað. Jafnframt veitir aðalfundur stjórn húsfélagsins heimild til þess að krefjast þess að Sýn hf fjarlægi núverandi búnað og tæki ef ásættanlegur samningur við fyrirtækið næst ekki, þar sem hagsmuna félagsmanna er gætt.**“
Formaðurinn gaf greinargóða lýsingu á markmiðum og tilgangi fyrirhugaðs samnings. Nokkur umræða varð um tillöguna.
Tillagan var borin upp og samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

Þá var rekstraráætlunin borin fram til samþykktar í heild.

Rekstraráætlunin var samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

Að lokum fjallaði fundarstjóri um tillögu nr. 4 sem borist hafði frá íbúa, Lilju Enoksdóttur, og fjallaði um að húsfélagið sjái um á sinn kostnað að yfirfara hitanema á ofnum í íbúðum.

Fundarstjóri vísaði til laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, og greindi frá því að samkvæmt 50. gr. laganna beri eigendum að kosta allt viðhald og allan rekstur á séreign sinni. Var tillögunni því vísað frá.

8. Önnur mál.

Formaður hvatti íbúa til að vanda umgengni og virða reglur um sorplosun en nú mun vera til umræðu að samræma sorphirðu á höfuðborgarsvæðinu og kann það að leiða til breytinga hjá okkur þó það sé ekki ljóst á þessu stigi.

Jafnframt minnti Friðrik á að ekki mætti vera með annað á bílastæðum í bílakjallara en ökutækin. Þá hvatti hann íbúa til að nýta sér þvottaaðstöðuna í Strikinu 2 til að þrifa bílana sína, en vera ekki að sprauta vatni um öll gólf með brunaslöngunum í kjöllurunum.

Þá gat Friðrik um að nú væri unnið að endurnýjun á neyðarlýsingum í bílakjöllurunum ásamt því að svokölluð EXIT ljós væru endurnýjuð í sameigninni. Þá er lokið við að yfirfara og endurnýja neyðarlýsingu í salnum okkar. Jafnframt nefndi hann að stjórnstöð dælubúnaðar í einu húsanna hefði bilað og þarfnaðist endurnýjunar.

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

Rannveig Björnsdóttir spurði um hvernig liði framkvæmdum við að setja upp varmaskipta fyrir heitt neysluvatn. Friðrik upplýsti að kostnaður væri svo mikill að ekki þætti forsvaranlegt að fara út í þessa framkvæmd.

Jónas benti á að þegar ekið er upp úr bílakjallara sést hvorki til hægri né vinstri og raunar ekki fram heldur. Friðrik sagði lítið vera hægt að gera í þessu en minntist á að kannski mætti setja upp spegil.

Lísbet Grímsdóttir benti á að ekki mætti gefa fuglum við innganga enda veldur það óþarfa óþrifnaði.

Kolbrún spurði hvort ekki yrði brunaæfing. Friðrik upplýsti um að stjórnin hafi staðið fyrir fyrirlestri um brunavarnir.

Þar sem fleiri óskuðu ekki eftir að taka til máls þakkaði fundarstjóri fundargestum fyrir komuna. Hann óskaði nýkjörnum stjórnarmanni, Sigurði Rúnari Símonarsyni, til hamingju með kjörið og bauð hann velkominn í stjórn húsfélagsins.

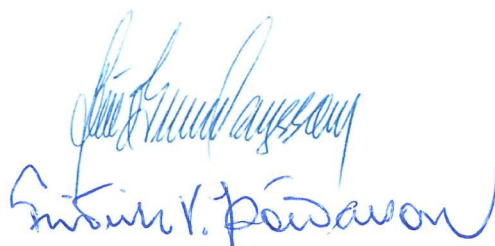
Meðstjórnarfólkinu öllu færði hann bestu þakkir fyrir samstarfið á liðnu ári. Ritara þakkaði hann störf hans á fundinum og færði honum jafnframt þakkir fyrir ánægjulegt samstarf á liðnum árum, en hann lætur nú af störfum sem ritari í stjórn húsfélagsins. Skoðunarmanni og varamanni hans þakkaði hann vel unnin störf. Daði Guðmundsson varamaður skoðunarmanns gaf ekki kost á sér nú, en í hans stað gaf Gunnar Sch. Thorsteinsson kost á sér. Bauð Friðrik hann velkominn til starfa. Þá færði hann bókanum, Kristni Jóni Kristjánssyni, þakkir fyrir vandaða og góða vinnu fyrir húsfélagið. Húsverðinum, Gunnari Gunnlaugssyni, þakkaði hann frábært samstarf á liðnum árum. Gunnar hefur sagt starfinu lausu og hættir í júní næstkomandi.

Að lokum skýrði Friðrik frá því að hann og Kristín kona hans hefðu ákveðið að láta af störfum að loknu þessu starfsári. Þau hafa settið í stjórn húsfélagsins síðan 2018 (Kristín áður í varastjórn) og telja þau eðlilegt, eftir að hafa verið í stjórn húsfélagsins í fimm ár, að aðrir taki við keflinu þegar þessu starfsári lýkur.

Þar sem ekki lá fleira fyrir fundinum las ritari fundargerðina og fundarmenn létu ánægju sína í ljós með lófataki. Fundarstjóri sagði að þar með væri fundargerðin samþykkt.

Að endingu þakkaði formaður fundargestum fyrir komuna og þátttöku í fundinum og sagði síðan aðalfundi Húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna ársins 2021 slitið og var fundargestum boðið til kaffiveislu að loknum fundinum.

Fleira ekki tekið fyrir og formaður sleit fundi kl.18:50.



Skýrsla stjórnar húsfélagsins Strikinu 2-12 vegna starfsemi félagsins á árinu 2021 flutt á aðalfundi húsfélagsins þann 24. febrúar 2022

Góðir félagar!

Það er ánægjulegt að sjá ykkur öll samankomin hér í dag, á aðalfundi húsfélagsins okkar. Stjórnin þakkar ykkur fyrir góð og gefandi samskipti á liðnu ári og góðar ábendingar sem þið hafið komið á framfæri um ýmislegt sem varðar sameiginlega hagsmuni okkar. Vissulega hafði heims-faraldurinn truflandi áhrif á starfsemi húsfélagsins á liðnu ári með ýmsum hætti, rétt eins og hann hefur haft margvísleg áhrif á tilveru okkar hvers og eins. 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 2021.

Stjórn húsfélagsins var þannig skipuð:

Friðrik Viðar Þórðarson, formaður

Sigurður Bjarni Ásgeirsson, gjaldkeri

Jón Gunnlaugsson, ritari

Kristín Jónína Halldórsdóttir og Guðjón Hafsteinn Guðbjörnsson, meðstjórnendur

Í varastjórn voru þær Hallfríður Hrólfsdóttir og Pálína Kristinsdóttir

Húsvörður, eins og undanfarin ár var Gunnar Gunnlaugsson.

Stjórnin hélt fimm formlega stjórnarfundum á árinu auk þess sem hún hittist nær daglega til þess að fara yfir stöðu verkefna og fylgja þeim eftir. Mjög mikilvægt er að viðhaldi sameignarinnar sé sinnt reglubundið en reikna má með að vaxandi aldri eigna fylgi aukinn viðhaldskostnaður.

Allt árið var sötthvarnaráformum fylgt eftir og svo er enn. Sprittbrúsar hafðir í öllum lyftunum og daglega voru og eru lyftuhappar, stigahandrið og sorplúguhandföng sötthreinsuð.

Á árinu skiptu 10 íbúðir á Strikinu 2-12 um eigendur samkvæmt matsvottorði frá Þjóðskrá Íslands. 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 2021 var jákvæð um 173 þúsund krónur. Eigið fé nam tæpum 16,4 milljónum eða um 123 þúsund krónum á hverja íbúð að meðaltali.

Rekstrarniðurstaða salarins var hins vegar neikvæð um 1952 þúsund krónur sem skýrist af því að kaup á húsgögnum í salinn fyrir rúmar 2,4 milljónir voru gjaldfærð í einu lagi.

Salurinn á því góðar eignir í nýjum húsgögnum auk þess að eiga um 1.5 milljónir á bankareikningum.

Tryggingar og tjón

Nokkuð var um vatnstjón í íbúðum á árinu. Húseigendatrygging hefur bætt þau tjón, en tjónasaga okkar hefur leitt til verulega hækkandi iðgjalda eins og sjá má í rekstraráætlun þeirri sem til umfjöllunar er á þessum fundi. Það er íhugunarefni hvort við getum, hvert og eitt okkar, verið betur á verði til að fækka tjónstílvikum. Í einhverjum tilfellum hafa slöngur og tengingar við uppvottavélar og þvottavélar og tengingar við eldhúsvaska gefið sig, þannig að þið ættuð e.t.v. að láta athuga þann búnað hjá ykkur ef það mætti verða til þess að koma í veg fyrir tjón. Vátryggingafélag Íslands hugðist hækka iðgjöldin úr 2.2 milljónum í 5.8 milljónir milli ára. Eftir samningaviðræður féllst félagið á að lækka fyrirhugaða hækkun um 1.7 milljónir króna. Tekið skal fram að VÍS bauð lægra iðgjald en Sjóvá og jafnframt má geta þess að Vörður og TM vildu ekki gera tilboð vegna slæmrar tjónasögu. Þá er rétt að geta þess að heildar tryggingaverðmæti húseigendatryggingar eignanna Strikinu 2-12 nam um seinustu áramót 5,76 milljörðum króna.

Heita vatnið

Fylgst var grannt með heitavatnsnotkun í húsunum á árinu eins og árið áður. 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 útaf að bregða til að reikningar hækki verulega.

Viðhald, endurnýjun, viðbætur

Lokið var að mestu við málningarvinnu í sameigninni. Búið er að mála stigaganga og stigapalla í öllum húsunum. Skipt var um dyrasímakerfi í húsi nr. 8 og gert er ráð fyrir að skipta út dyrasímakerfi í einu stigahúsi á þessu ári. Raflögnum og búnaði til hleðslu rafbíla var komið fyrir í bílakjöllurunum með samningi við Orku Náttúrunnar. Allir bílastæðiseigendur í húsunum, sem þess óska, eiga því þess kost að hlað bíla sína þar, hver við sitt stæði.

Loftstokkar voru hreinsaðir og skipt um þá útsogsventla sem bilaðir voru.

Skipta þurfti um bilaðan útsogsblásara og athuga þarf nánar með fleiri. Það kom á óvart hve margir ventlar voru bilaðir en þeir reyndust 84 í 60 íbúðum. Tókst að fá varahluti í biluðu ventlana erlendis frá í stað þess að kaupa nýja ventla hér heima en það sparaði umtalsverðar fjárhæðir. Nokkuð hefur verið um bilanir í reykskynjurum og hefur húsvörður séð um að skipta þeim út fyrir nýja, sem við fluttum inn. Þá var voru gluggar þvegnir að venju síðastliðið vor en íbúar voru missáttir við þá framkvæmd og töldu sumir að betur mætti gera.

Lóð og gróður

Samkvæmt samþykktri áætlun var lóð framan við Strikið 2 lagfærð og jafnframt var hlífðargleri komið fyrir annars vegar við inngang til að draga úr vatns- og vindálagi við innganginn. Samið var við Garðapjónustu Íslands um hirðingu lóðar, slátt og áburðargjöf ásamt klippingu runna og trjáa.

Bílastæði utanhúss

Bílastæði voru þrífín og merkt. Merkt var göngubraut (sebrabraut) frá Jónshúsi yfir að götu.

Fræðsla

Haldinn var fræðslufundur í Jónshúsi um eldsvoða og eldvarnir í fjölbýlishúsum. Fenginn var fyrrverandi slökkviliðs- og sjúkraflutningsmaður sem er sérfróður á þessu sviði. Flutti hann fróðlegt erindi um málið, sýndi myndir til skýringar og svaraði fyrirspurnum frá fundargestum. Fundinn sóttu margir íbúar og fræddust um málið.

Salurinn

Ný húsgögn voru keypt í salinn, 9 stór og 4 lítil borð auk tveggja fráleggsborða og 70 stóla. Setja nýju húsgögnin góðan svip á salinn.

Fjölskyldusvið Garðabæjar sendi fyrirspurn til að kanna hvort húsfélagið kynni að vilja leigja salinn okkar til bæjarins. Á fundi sem haldinn var um málið tóku íbúar með afgerandi hætti afstöðu til þess að salurinn yrði ekki leigður, enda þyrfti hann að vera laus til notkunar fyrir eigendur.

Farsímasendar

Síminn/Míla

Orðið var við óskum Símans/Mílu um að félagið endurnýjaði farsímaloftnet sín. Gerður var samningur við Mílu um hærra leigugjald fyrir aðstöðuna. Leigugjaldið er 600 þúsund á ári og tekur breytingum í samræmi við breytingu neysluvísitölu. Samningurinn er ekki framseljanlegur til óskyldra aðila án skriflegs samþykkis húsfélagsins en þó þarf ekki samþykki fyrir framsali til fyrirtækis í sömu fyrirtækjasamstæðu. Samningurinn er uppseigjanlegur með árs fyrirvara.

Sýn hf

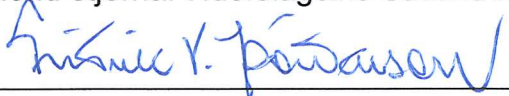
Sýn hf óskaði eftir leyfi til að endurnýja farsímasendibúnað sinn og vísaði til samnings sem gerður var á sínum tíma milli Byggingafélags Gunnars og Gylfa við félagið Dagsbrún hf. Stjórn húsfélagsins benti á að ef gera ætti breytingar á búnaði yrði að koma til samningur við húsfélagið um það enda hefði ekki verið gerður samningur við húsfélagið.

Því mun á þessum aðalfundi verða fjallað nánar um málið og kannað hver hugur félagsmanna sé til þess.

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. Allar ábendingar frá ykkur kæru 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