

Fundargerð aðalfundar Húsfélagsins Strikið 2-12, 28. janúar 2016

Fundurinn var haldinn í Jónshúsi og hófst kl. 17:00. Formaður setti fundinn og bauð fólk velkomið. Formaður tilnefndi Lilju Hallgrímsdóttur fundarstjóra og var það samþykkt með lófaklappi. Fundarstjóri lýsti fundinn löglegan þar sem löglega hafði verið til hans boðað. Fundarstjóri tilnefndi Daða Guðmundsson og Harald Sæmundsson til að telja atkvæði og Jón Gunnlaugsson sem fundarritara. Var það samþykkt samhljóða. Fyrir fund höfðu íbúar fengið sent fundarboð með dagskrá fundarins, reikningum húsfélagsins 2015 og rekstraráætlun fyrir 2016. Þá fylgdu fundarboðinu tillögur sem bornar verða upp á fundinum. Fundinn sátu 75 íbúðareigendur, 55,97% íbúa með 57,37% eignarhlut.

Skýrsla stjórnar: Fundarstjóri gaf orðið til formanns félagsins sem óskaði íbúum farsældar á nýju ári og þakkaði samstarfið á því liðna. Ennfremur sagði hann að samstarfið við Helga húsvörð hefði gengið með ágætum og þakkaði honum vel unnin störf. Gunnari og Guðjóni Hafsteini sem leyst hafa húsvörð af var einnig þakkað fyrir gott samstarf. Fram kom að frá síðasta aðalfundi hefur stjórnin haldið 4 formlega fundi og að auki haft samráð sín á milli þegar á þurfti að halda. Formaðurinn gerði grein fyrir rekstri félagsins og sagði frá verkefnum sem unnið hefur verið að á árinu og eru framundan.

Uppsetning á nýjum hurðum fyrir bílageymsluna gekk þökkalega og hafa þær staðist væntingar þrátt fyrir smá truflanir í byrjun, þegar ekki gekk að opna og bílar lokuðust inni. Nú er búið að koma fyrir neyðarbúnaði þannig að auðvelt er að opna þær þó rafmagn detti út.

Á síðasta aðalfundi kom fram réttlát gagnrýni á umhirðu lóðarinnar. Í sumar var auknu fjármagi veitt í lóðina og er það von stjórnar að þess hafi gætt og einnig höfum við trú á að þess eigi að gæta enn frekar næsta sumar. Það segir nokkuð fljótt til sín ef slakað er á umhirðunni og tímafrekt að endurheimta það sem miður fer.

Fyrri hluta árs 2015 jukust kvartanir vegna þrifa á sameigninni og var fundað með verktakanum og lofaði hann bót og betrun. Ekki fækkaði kvörtunum og ákvað því stjórnin að leita nýrra tilboða í þriffin. Niðurstaðan varð sú að gengið var til samninga við „Sólar hf.“ og tóku þau við þrifum á sameigninni þann 1. nóv. sl. Samninginn má lesa á heimasíðunni okkar „www.strikið2-12.is“. Húsvörðurinn okkar er tengiliður við Sólar og til hans skal snúa sér ef íbúar hafa eitthvað að athuga við þriffin. Skriflegar kvartanir verða að vera (tölvupóstur / bréf) með nafni og íbúðarnúmeri sendanda (gott að nota tölvupóstinn sem finna má á heimasíðunni okkar). Kvörtunum (án nafns sendanda) verður síðan komið til gæðastjóra Sólar og húsvörður mun fylgja þeim eftir.

Lokið var við að mála hvítu línurnar á bílastæðin hér fyrir utan og einnig kláraði píparinn að skipta út biluðum mælum og þrýstijöfnurum í hitakompunum og má að hluta til þakka því að okkur tókst að lækka hitakostnað umfram væntingar. Þakka ber Sveini Frímannssyni fyrir árvekni hans og ábendingar varðandi hitakerfið.

Nú í haust kom BYGG og gerðu við lekann í gangaglugganum í húsi nr. 8. Vandamál er að eftir að viðgerð lauk hefur ekki reynt á viðgerðina þar sem „góð“ rigning hefur ekki komið enn. Áfram mun stjórnin fylgjast með þessu máli en við vitum að BYGG hefur eytt ófáum klukkutímum með mannskap og tæki við að finna lausn á þessu vandamáli. Viðgerð á skemmdum sem lekinn hefur valdið frestast þar til ljóst er að viðgerð á glugga hefur tekist.

BYGG segist einnig hafa lokið við að leiðrétta vatnshallann á efstu steypu svalaloftunum og að nú eigi regnvatn að renna niður í niðurföllin. Eins og áður hefur komið fram þá lét hússtjórnin setja 5 sm. háan lista á brúnirnar og átti það að hindra að vatn rynni framaf og niður á svalalokanirnar. Þeir sem búa á efstu hæðum og telja að enn renni óeðlilega mikið vatn fram af brúninni skulu senda hússtjórn tölvupóst og lýsa ástandinu. Stjórnin mun svo láta BYGG vita og/ eða láta sannreyna viðgerðina. (gott er að nota tölvupóstinn sem er að finna á heimasíðunni okkar).

Nú í desember kom upp leki á fimmtu hæð í húsi nr. 8. Þar hafði gefið sig tenging í hitalögn og vatn lekið niður allar hæðir og valdið skemmdum. Í þessu tilfelli er ljóst að lekið hafði í nokkurn tíma en aukist skyndilega. Mjög áriðandi er að láta húsvörð vita ef minnsti grunur er um vatnsleka og koma þannig í veg fyrir vatnsskemmdir. Húsfélagið hefur fest kaup á öflugum rakamæli sem á fljótlegan máta má sjá hvort ástæða er til aðgerða.

Á síðasta aðalfundi óskaði stjórn eftir tillögum um viðhaldsverkefni sem talið væri rétt að ráðast í. Tillaga kom um að hressa þyrfti upp á anddyrin og varð það niðurstaða stjórnar að þetta væri góð ábending. Leitað var verðupplýsinga sem leiddu til þess að samið var við „Rúnar og Valla“ um málun á anddyrum, framan við lyftur og niður að bílakjallara og upp á 1. hæð. Einnig voru lyftudyr í anddyri málaðar og ryðfrí stálhorn sett þar sem þess var talin þörf.

Eitt er það mál sem hefur undanfarin ár verið fastur liður í skýrslu stjórnar og það eru sorpmálin. Að sögn húsvarðar hefur umgengni um sorpennurnar batnað verulega en enn eru þó of mörg dæmi um að ekki er nægilega vel gengið frá pokum áður en þeir eru settir í rennuna. Einnig er enn of mörg dæmi um að íbúar hendi stærri hlutum inn í sorpgeymsluna eins og jólatrjá og ónýtum sjónvarpstækjum. Bent skal á að sorphirðingarmennirnir taka ekki við svona dóti og verða því íbúar sjálfir að sjá um að koma þess konar rusli til móttökustöðva Sorpu. Sorpgeymslurnar eru eingöngu fyrir heimilissorp og pappír.

Nú skal litið til þeirra verkefni sem hússtjórnin hefur hug á að vinna að á þessu ári. (fyrir utan það sem aðalfundur samþykkir að láta gera)

Láta hreinsa öll teppi í sameigninni.

Mála gular línur fyrir framan anddyrin á nr. 4 og 8

Bera bindigrunn á skemmda steypu í gólfi bílageymslu 8-12.

Huga að rafmagnssparnaði vegna ljósa og útsogsmótora í bílageymslum.

Lakka gólf í salnum okkar, borð eru einnig skemmd.

Yfirfara hitaelement í hitablásurum í bílageymslum.

Gera við gólf í sorpgeymslum

Þetta er ekki tæmandi listi því ávallt koma upp mál sem þarf að huga að og er vel þegið að eigendur bendi á það sem betur má fara. Ekki get ég látið þessu lokið án þess að minnst á heimasíðuna okkar www.strikið2-12.is. Þar er að finna upplýsingar um húsfélagið, hægt að senda tölvupóst til stjórnar og lesa fundargerðir allra funda og fl.

Formaðurinn benti á að nokkur brögð væru að því að húsvörður væri kallaður til vegna verka inni í íbúðum sem ekki eru í hans verkahring. Formaðurinn þakkaði fyrir gott hljóð.

Fundarstjóri þakkaði formanni fyrir greinargóða skýrslu og gaf orðið laust um skýrslu stjórnar.

Til máls tók Einar Kristinsson. Hann þakkaði stjórn vel unnin störf og lýsti ánægju sinni með skýrslu stjórnar. Hann gerði athugasemd við verðtryggingarákvæði í samningi við Sólar hf og að betra hefði verið að hafa hreina tölu. Hann minntist einnig á uppdeilingu samningsins.

Formaður þakkaði Einari fyrir og sagði að þetta væri venja hjá Sólar hf. og að einalt væri að segja samningnum upp ef kostnaður færi úr böndunum.

Skýrsla stjórnar var samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

Ársreikningur fyrir árið 2015. Fundarstjóri bað gjaldkera um að fara yfir reikninga félagsins fyrir árið 2015.

Gjaldkeri lagði fram endurskoðaðan og undirritaðan ársreikning fyrir félagið og skýrði þá. Fram kom að tekjur og gjöld hefðu verið í góðu samræmi við áætlun. Tekjur námu samtals kr. 24.769.935 og gjöldin voru kr. 23.599.498. Hitakostnaður var minni en áætlað var en á hlutfallskiptum og jafnskiptum kostnaði var lítilsháttar halli og smá afgangur vegna bílakjallara. Hrein eign félagsins í árslok var 14.322.819 og skuldir kr. 846.242 sem að stærstum hluta eru ógreiddir reikningar. Gjaldkeri benti á að húsfélagið á góðan sjóð til að taka óvæntum útgjöldum.

Fundarstjóri þakkaði gjaldkera framlagða reikninga og skýringar þar við og gaf orðið laust um ársreikning félagsins. Enginn tók til máls og voru ársreikningar félagsins samþykktir samhljóða með handauppréttingu.

Rekstur samkomusalar. Gjaldkeri lagði fram endurskoðaðan reikning fyrir rekstur samkomusalarins árið 2015. Fram kom að leigutekjur voru kr. 830.000 og vaxtatekjur kr. 5.047. Tekjur umfram gjöld voru kr 483.055. Inneign í banka er 1.104.107.

Fundarstjóri þakkaði gjaldkera framlagða reikninga fyrir salinn og skýringar og gaf orðið laust um ársreikning salarins. Enginn tók til máls og voru ársreikningar salarins samþykktir samhljóða með handauppréttingu.

Kosning stjórnar. Sitjandi stjórn og varastjórn sem og skoðunarmenn félagsins gefa öll kost á sér til endurkjörs. Enginn annar gaf kost á sér þótt eftir væri leitað. Stjórnin er því sjálfkjörin.

Fundarstjóri lagði til að kjör formanns Gunnars Karls Guðjónssonar yrði staðfest með lófaklappi sem vel var tekið undir af öllum viðstöddum. Aðrir í stjórn eru Kristinn Kristjánsson G. Hafsteinn Guðbjörnsson Jón Gunnlaugsson Jóhannes Harry Einarsson. Varamenn í stjórn eru Hallfríður Hrólfsdóttir Kristín Halldórsdóttir. Skoðunarmenn reikninga eru Halldór Guðbjarnarson Daði Guðmundsson. Allt var þetta staðfest með lófaklappi.

Rekstraráætlun fyrir árið 2015. Gjaldkeri lagði fram rekstraráætlun fyrir árið 2016 sem fylgdi fundarboði. Gert er ráð fyrir að húsgjöld hækki um 1 til 3% og tekjur verði kr. 26.198.263

Fundarstjóri þakkaði gjaldkera framlagða rekstraráætlun og skýringar og gaf orðið laust um rekstraráætlun. Sigurður Símonarson spurði hvort rekstraráætlun fyrir salinn hefði verið gerð. Gjaldkeri sagði að ekki lægi fyrir rekstraráætlun en þó væru fyrirséðar framkvæmdir sem þyrfti að fara í. Frekari athugasemdir voru ekki gerðar og var áætlunin samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

Framlagðar tillögur. Fundarstjóri fór yfir tillögur sem fylgdu fundarboði og því löglega fram bornar:

Tillaga nr. 1 lögð fram af hússtjórn: Lagt er til að gerð verði heildarúttekt á brunaviðvörunarkerfi húsanna, Verkið verði boðið út og hagstæðasta tilboði tekið. Áætlaður kostnaður er um 1 milljón krónur. Í greinargerð með tillögunni segir: Þar sem húsin við Strikið 2-12 eru byggð sérstaklega fyrir eldri borgara er kvöð gerð um sjálfvirkir brunaviðvörunarkerfi. Samkvæmt reglugerð skal yfirfara þessi kerfi einu sinni á ári en þar sem kerfið okkar hefur ekki farið í ársskoðun í nokkurn tíma má búast við að til komi aukakostnaður. Formaður fylgdi tillögunni úr hlaði og sagði að áætlaður kostnaður yrði um kr. 1.000.000.

Fundarstjóri gaf orðið laust fyrir umræðu um tillöguna.

Lilja Hallgrímsdóttir spurði hvort slökkvitæki inni í íbúðum yrðu prófuð. Formaður sagði svo ekki vera menn yrðu sjálfir að sjá um það.

Einar Kristinnsson sagði að þetta væri bráðnauðsynlegt og lagði til að tillagan yrði samþykkt umsvifalaust.

Tillagan var samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

Tillaga nr. 2 lögð fram af hússtjórn: Stjórninni verði falið að leita eftir samþykki íbúa fyrir því að settur verði öryggisbúnaður í allar lyftur sem kemur í veg fyrir að fólk lokist inni í þeim við straumrof. Tilboð hefur borist frá Kone lyftum uppá 4.620.000 fyrir allar fimm lyfturnar eða að meðaltali kr. 35.000 á íbúð (ekki er gert ráð fyrir þessu í rekstraráætlun 2016). Í greinargerð með tillögunni segir: Í haust varð rafmagnslaust hjá okkur í nokkurn tíma vegna bilunar hjá Orkuveitunni. Nokkrir íbúar sluppu naumlega út úr lyftu og enginn lokaðist inni. Í framhaldinu komu nokkrar fyrirspurnir um hegðun þeirra í rafmagnsleysi. Nú stoppa lyfturnar sem þær eru og viðkomandi er fastur í henni þar til rafmagnið kemur aftur. Hægt er að hringja í neyðarsíma þjónustufyrirtækisins, en hætta er á að björgun taki nokkurn tíma ef straumleysið er víðtækt. Í framhaldi óskaði hússtjórn eftir verðtilboði í búnað í lyfturnar sem vinnur þannig að við straumrof skilar lyftan fólk upp á næstu hæð og opnar dyrnar. Að mati stjórnar útheimtir þessi aðgerð samþykki allra eigenda samkv. 41. Gr. 11. mgr. laga um fjölbýlishús.

Fundarstjóri gaf orðið laust fyrir umræðu um tillöguna.

Einar Kristinnsson lýsti sig andvígán tillögunni. Sigmar Jónsson mótmælti þessari aðgerð og vildi heyra hvort einhver hafi lent í vandræðum. Formaðurinn tók til máls og sagði að allir yrðu að samþykkja svona aðgerð og þar sem allavega einn væri á móti þá félli tillagan.

Tillagan var felld vegna mótaskvæða.

Tillaga nr. 3 lögð fram af hússtjórn: Hætt verði við að nota hreyfiskynjara til að opna ystu rennihurðina í anddyrum húsanna. Í stað hreyfiskynjara verði settir upp hurðaopnunarrofar, bæði fyrir innan og utan við hurðina sem ýta þarf á til að opna. Kostnaður er áætlaður kr. 350.000. Í greinargerð með tillögunni segir: Ástæða þessarar tillögu er að kvörtun eigenda um að í vöndum veðrum opnast rennihurðirnar vegna fjúkandi laufa og ruggandi trjáa og af þessu hefur skapast mikill óþrifnaður. Einnig opnast hurðin við minnstu hreyfingu íbúa fyrir framan póst- og blaðakassa.

Fundarstjóri gaf orðið laust fyrir umræðu um tillöguna.

Friðrik Viðar Þórðarson sagði það vera afturför að setja rofa og vill hafa óbreytt ástand. Sigurjón sér ekki tilgang í að breyta þessu og leggst gegn þessu. Daði segir að í nr. 4 opnast

hurðin oft og mælir með þessari breytingu. Hrefna lagði til að næmni hreyfinema verði skoðuð. Einar Kristinsson segir að á nr. 2 opnist hurðin oft en tekur undir með Friðriki. Halldór Guðbjarnarson sagði að það væri ekki nauðsynlegt að breyta öllum hurðum. Til dæmis gæti verið rétt að setja rofa á hurð í nr. 2 en í nr. 12 væru engin vandamál. Kristín í nr. 2 tekur undir með Friðriki. Friðrik lagði fram skriflega tillögu um frávísun.

Frávísunar tillagan var samþykkt með handauppréttingu.

Tillaga nr. 4 lögð fram af hússtjórn: Tillagan varðar eingöngu þá sem eiga bílastæði í bílageymslunni. Lagt er til að hvítu merkingarnar sem afmarka bílastæðin verði máluð. Tilboð hefur borist uppá kr. 268.000 fyrir bæði bílahúsin (efni og vinna m/ vsk.). Í greinargerð með tillögunni segir að línur séu mjög máðar og sumstaðar nær ósýnilegar.

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna.

Tillagan var samþykkt af miklum meirihluta fundarmanna með handauppréttingu 2 voru á móti.

Tillaga nr. 5 lögð fram af Sigurði B. Ásgeirssyni og Hjördísi Björnsdóttur: Við leggjum til að breytt verði aðgengi að bílageymslu þannig að í stað óhefts aðgengis úr stigahúsum verði komið upp læsingum eins og nú er um aðgengi úr bílageymslum í stigahús. Þar með er tryggt að óviðkomandi aðilar komist ekki í kjallara húsanna nema í gegnum innkeyrsludyr. Jafnframt er fólk hvatt til að hleypa ekki óviðkomandi aðilum með sér inn í stigahúsið. Kostnaður er áætlaður um kr.100.000

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna.

Einar Kristinsson lagði fram svohljóðandi breytingartillögu „-Sleppa málsgrein um læsingu. Fólk er hvatt til að hleypa ekki óviðkomandi aðilum með sér inn í stigahúsið-“.

Fundarstjóri bar upprunalegu tillöguna undir atkvæði þar sem hún gekk lengra en breytingatillagan. Handaupprétting var viðhöfð og samþykkir voru 22 en á móti voru 33 og tillagan var því felld.

Tillaga nr. 6 lögð fram af hússtjórn: Lagt er til að hækkuð verði leiga á salnum okkar. Framvegis verði leiga til eigenda kr. 15.000 og til utanaðkomandi kr. 25.000. Sem sagt hækkun um kr. 5.000

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna.

Sigurður Símonarson sagði að það væri of lítt munur á leiguupphæð til óviðkomandi og eigenda.

Tillagan var samþykkt með miklum meirihluta atkvæða tveir voru á móti.

Önnur mál. Fundarstjóri gaf orðið laust fyrir önnur mál sem menn vildu koma á framfæri.

Halldór Guðbjarnarson viðraði þá hugmynd að hver gangur fyrir sig gæti sett búnað í lyftir ef menn yrðu sammála um það í viðkomandi lyftuhúsi. Formaðurinn taldi að þetta væri leyfilegt en kannski ekki æskilegt.

Halldór Guðbjarnason steig í pontu við lok fundar og sagði að sem annar af skoðunarmönnum félagsins gæti hann séð að félagið hefði verið rekið með miklum ágætum. Reikningar félagsins væru til fyrirmyndar og áætlun staðist nákvæmlega. Fundarmenn tóku undir orð Halldórs með glymjandi lófataki.

Fundarslit. Fundarstjóri þakkaði fundarmönnum fyrir góðan fund og gaf orðið til formanns.

Gunnar Karl Guðjónsson formaður þakkaði fyrir það traust sem stjórninni hefði verið sýnd og fundarmönnum fyrir góðan fund. Hann sagði að stjórnin myndi vinna samkvæmt þeim ákvörðunum sem fundurinn hefði samþykkt.

Formaður sleit fundi kl.18:34

Lilja Hallgrímsdóttir, fundarstjóri

Jón Gunnlaugsson, fundarritari

Samrit þessarar fundargerðar má einnig finna inni á heimasíðu húsfélagsins:

www.strikið2-12.is