



Aðalfundur Búfesti hsf. haldinn miðvikudaginn 28.maí 2026

Fundarstaður: Fundarsalurinn Hótel KEA.

Mættir eru 40 félagsmenn auk nokkra gesta.

Formaður Búfesti setur fund klukkan 19:00 og býður fundarmenn velkomna á aðalfund Búfesti. Formaður stingur uppá Ólafi Rúnari Ólafssyni lögmanni sem fundarstjóra, samþykki veitt af fundargestum. Fundarstjóri tekur við fundinum og stingur uppá Guðrúnu Sigurðardóttur skrifstofustjóra Búfesti sem fundarritara, samþykki veitt af fundargestum.

Fundarstjóri kannar lögmæti fundarins. Hann bendir á að til fundarins hafi verið boðað með lögmætum fyrirvara. Fundurinn var auglýstur í Dagskránni þann 13. maí, á heimasíðu félagsins þann 17. apríl og á Facebook síðu félagsins. Einnig var fundarboð sent á netfangalista félagsins. Auglýsing tók fram dagskrá fundarins, stað og tíma. Fundarstjóri kallar eftir athugasemdum við boðun fundarins. Engar athugasemdir bárust. Fundastjóri úrskurðar fundinn lögmætan aðalfund til að afgreiða þau mál sem liggja fyrir samkvæmt dagskrá og samþykktum.

Dagskrá:

1. Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra fyrir liðið starfsár

Formaður Stefán Einar Jónsson flytur skýrslu stjórnar.

Með undirrituðum störfuðu í stjórn félagsins á starfsárinu; Sigríður María Bragadóttir, Árni Jón Erlendsson, Sigurður Harðarson og Benedikt Guðmundsson.

Í varastjórn sátu; Hanna Dóra Markúsdóttir, Inda Björk Gunnarsdóttir og Jón M. Jónsson.

Virkum félagsmönnum fjölgaði áfram á starfsárinu og voru þeir orðnir yfir eitt þúsund í árslok. Það er ánægjulegt að sjá að eftirspurn eftir búseturéttaríbúðum félagsins er áfram mikil og að sífellt fleiri kjósa það öryggi og þann stöðugleika sem búseturéttarfyrirkomulagið býður upp á. Þessi þróun staðfestir að starfsemi félagsins gegnir áfram mikilvægu hlutverki á húsnæðismarkaði á okkar starfssvæði.

Stjórnin hélt reglulega stjórnarfundi á starfsárinu og var samstarf stjórnar og starfsfólks gott.

Sem fyrr starfar stjórnin þannig að bæði aðalmenn og varamenn fá fundargögn og taka

virkan þátt í umræðum og stefnumótun félagsins eftir því sem tími og aðstæður leyfa. Áhersla hefur verið lögð á fagleg vinnubrögð, góða upplýsingagjöf og að mál séu rædd til niðurstöðu í góðri samvinnu. Það skiptir miklu máli í rekstri félags af þessari stærð að stjórn, framkvæmdastjórn og starfsfólk vinni vel saman og hafi sameiginlegan skilning á þeim verkefnum sem fram undan eru.

Starfsárið 2025 var áfram krefjandi að mörgu leyti. Hátt vaxtastig, verðbólga og hækkandi fasteigna- og brunabótamat hafa áfram mikil áhrif á rekstrarumhverfi félagsins og ákveðna kostnaðarliði. Þetta eru þættir sem félagið hefur takmarkaða möguleika til að hafa áhrif á en hafa engu að síður bein áhrif á rekstur, viðhald og fjármögnun félagsins.

Þrátt fyrir þessar áskoranir hefur félaginu tekist að halda rekstri sínum stöðugum og styrkja fjárhagsstöðu sína á árinu. Rekstur félagsins gekk að mörgu leyti vel og eiginfjárstaða félagsins batnaði áfram. Eigið fé félagsins fór yfir 5,3 milljarða króna á árinu og eiginfjárlutfallið hækkaði áfram. Það er mikilvægt fyrir húsnæðissamvinnufélag eins og Búfesti að halda áfram að byggja upp sterkan fjárhagslegan grunn samhliða því að sinna viðhaldi eigna og halda uppi góðri þjónustu við félagsmenn.

Áfram hefur þó verið ljóst að há fjármagnsgjöld og verðtryggðar skuldir hafa mikil áhrif á rekstur félagsins. Stjórn og framkvæmdastjóri hafa því áfram lagt ríka áherslu á að fara varlega í allar fjárfestingar og forgangsraða verkefnum af kostgæfni. Á sama tíma hefur verið mikilvægt að halda áfram nauðsynlegu viðhaldi og tryggja að eignir félagsins haldi verðgildi sínu til framtíðar.

Á starfsárinu var áfram lögð mikil áhersla á viðhald eigna félagsins og sérstaklega á ytra viðhald þeirra húsa sem mest hafa legið undir álagi vegna aldurs, veðurs og ástands bygginga. Framkvæmdir í Klettaborg voru miklar á árinu og munu klárast á þessu ári. Einnig hefur verið unnið að undirbúningi og framkvæmdum í fleiri hverfum þar sem þörf á stærri viðhaldsverkefnum er orðin mikil til dæmis í Lækjartúni þar sem farið verður í viðgerðir og húsið málað.

Stjórn hefur áfram lagt áherslu á að ráðast frekar í varanlegri lausnir þegar kemur að stærri utanhúss framkvæmdum, jafnvel þó þær séu kostnaðarsamari til skemmri tíma. Markmiðið er að draga úr viðhaldskostnaði til lengri tíma, bæta ástand húsanna og tryggja betur verðmæti eigna félagsins til framtíðar. Sú stefna hefur meðal annars birst í áframhaldandi vinnu við klæðningar og stærri ytri framkvæmdir þar sem leitast er við að velja lausnir sem standast betur íslenskar veðuraðstæður og draga úr endurteknum viðgerðum.

Á árinu tókst að auka viðhald fasteigna félagsins enn frekar miðað við fyrri ár. Þó er ljóst að viðhaldspörfin er áfram mikil og að mikilvægt verði að halda áfram markvissri uppbyggingu viðhaldssjóðs félagsins á næstu árum. Það hefur verið skýr stefna stjórnar að reyna eftir fremsta megni að sinna nauðsynlegu viðhaldi áður en skemmdir verða umfangsmeiri og kostnaðarsamari.

Eins og undanfarin ár hefur verið lögð áhersla á að nýta sumarmánuðina sem best til útivinnu og stærri framkvæmda. Íbúðaskiptum hefur því áfram verið haldið í lágmarki yfir mesta framkvæmdatímann þannig að starfsfólk geti einbeitt sér að þeim verkefnum sem mest liggja á hverju sinni ásamt því að taka sitt sumarleyfi. Sú nálgun hefur reynst vel og hjálpað félaginu að ná betur utan um stærri viðhaldsverkefni.

Áfram hefur verið unnið að því að bæta verkferla og styrkja innviði félagsins. Ný tölvu- og umsýslukerfi hafa nú fest sig betur í sessi og skapað meiri hagkvæmni, betri yfirsýn og aukið rekstraröryggi í daglegum rekstri félagsins. Félagið er í dag betur í stakk búið til að takast á við áframhaldandi vöxt og auknar kröfur í rekstri húsnæðissamvinnufélags af þessari stærð. Stjórn telur mikilvægt að halda áfram að reka félagið af ábyrgð og með langtímahagsmuni félagsmanna að leiðarljósi. Á síðustu árum hefur rekstrarumhverfi húsnæðissamvinnufélaga verið erfitt vegna mikillar verðbólgu, hárra vaxta og breyttra aðstæðna á fjármálamarkaði. Þrátt fyrir það hefur Búfesti tekist að halda áfram að bæta í viðhald og styrkja fjárhagsstöðu félagsins samhliða því að halda áfram að þjónusta félagsmenn með eins góðum hætti og kostur er.

Þrátt fyrir að áfram þurfi að forgangsraða verkefnum af kostgæfni telur stjórn að félagið standi nú á sterkari grunni en fyrir fáeinum árum. Eftirspurn eftir íbúðum félagsins er áfram mikil og stjórn telur mikilvægt að halda áfram að byggja félagið upp með ábyrgum og skynsömum hætti með hagsmuni félagsmanna að leiðarljósi.

Ég vil að lokum þakka stjórnarmönnum, framkvæmdastjóra og starfsfólki Búfesti fyrir gott samstarf á starfsárinu. Einnig viljum við þakka félagsmönnum fyrir traustið og samstarfið á liðnu ári.

Stjórn Búfesti hsf. leggur hér með fram störf sín og yfirlit um stöðu félagsins fyrir félagsmenn.

2. Endurskoðaðir reikningar 2025 lagðir fram

Framkvæmdastjóri fær orðið og sýnir ársreikning félagsins. Hann byrjar á því að sýna áritun endurskoðanda þar sem engar athugasemdir bárust.

Rekstrartekjur eru aðeins að hækka á milli ára. Mánaðargjöldin hafa verið að hækka en þar er stærsta skýringin hækkanir á liðum eins og rafmagni, hita, fasteignagjöldum og tryggingum. Um er að ræða gegnumstreymisliði sem eru tölur sem við endurrúkkum búseta í gegnum mánaðargjöldin. Seldir búseturéttir (nettó) hækka aðeins og milli ára og fer sú hækkun beint í viðhaldssjóðinn. Aðrar tekjur um 13 milljónir og hækka mikið á milli ára sem skýrist af stórum hluta af tjónabótum frá TM. Rekstur íbúða er um 314 milljónir sem er hækkun á milli ára en viðgerðir í Klettaborg eru ekki þar inni þar sem samþykki endurskoðanda lá fyrir að gjaldfæra ekki viðgerðir í Klettaborginni (150 milljónir), heldur eignfærum þessar viðgerðir. Rekstur íbúa var því í raun rúmar 460 milljónir. Rekstur skrifstofu hækkar líttilega sem skýrist af karasamningsbundnum launahækkunum. Fjármagnsgjöld lækka þar sem verðbólga var minni 2025 en 2024 þrátt fyrir að hún sé enn mjög há.

Endanleg afkoma ársins er rúmar 590 milljónir.

Eignir félagsins hækka um 1,1 milljarð sem er fyrst og fremst hækkun á fasteignamati. Rekstarfjármunir félagsins eru 148 milljónir sem er áhaldahús, skrifstofa, iðnaðarbíl og bílar í eigu félagsins. Skuldir við lánastofnanir eru tæpir 9,7 milljarðar og eru nánast að öllu leyti verðtryggðar skuldir. Lán sem hvílir á Baldursnesi 4 er óverðtryggt. Eigið fjár hlutfallið er nú komið yfir 30% og telst það mjög gott. Framkvæmdarstjóri bendir fundarmönnum á að hægt er að skoða sundurliðanir á lánasafni félagsins í ársreikningi sem er inni á heimasíðu Búfesti.

Rekstrarafkoma ársins er rúmar 470 milljónir

Handbært fé um áramót er 176 milljónir en stór hluti af því er lán sem greitt var út fyrir áramót.

Félagsmönnum fjölgaði líttilega á árinu 2025, en það voru 81 sem gengu í félagið og 52 sem sögðu sig úr félaginu sem er fjölgun um 29 félagsmenn.

Eldri búsetusamningar með svokölluðu endurkaupaskyldu ákvæði teljast til skuldbindingar fyrir félagið. Þessu samningum fækkaði á milli ára en hækkun á verðbólgu veldur því að skuldbindingin lækkar ekki. Tekjuskattsskuldbinding er orðin 1,9 milljarður, en hún er ekki greidd nema félagið sé gert upp.

Eignfærsla vegna Klettaborgar er 151 milljón. Engin ný verk eru nú í vinnslu. Keyptir rekstrarfjármunir eru bíll sem keyptur var í stað eldri bíls sem var seldur.

Framkvæmdastjóri ítrekar að veltufé frá rekstri þarf að vera hærra en næstu árs afborganir sem verður ekki og því myndast gap. Næsta árs afborgun er 160 milljónir en veltufé frá rekstri 120 milljónir, meðan við erum með uppsafnaða viðhaldspörf og því þarf félagið að grípa til hagræðingaraðgerða sem og nýrrar lántöku. Ljóst er að félagið getur ekki orðið áfram við öllum beiðnum íbúa um endurbætur og því þarf áfram að herða enn á forgangsröðun beiðna.

Vinnulaun hækka á milli ára í rekstri íbúða. Á árinu var nokkuð um starfsfólk í ólaunuðum langtímaveikindum. Fasteignagjöld hækka vegna herra fasteignamats og váttryggingar vegna aukins álags vegna Grindavíkur. Rafmagn og hiti eru að hækka líttilega á milli ára vegna verðskrá frá Norðurorku og Orkusölnni. Rekstur verkstæðis hækkar þar sem viðhald hefur verið að aukast.

3. Umræður um skýrslu stjórnar/framkvæmdastjóra og ársreikning

Fundarstjóri opnar fyrir umræður um skýrslu stjórnar og ársreikning.

Ekki koma athugasemdir eða fyrirspurnir.

4. Afgreiðsla ársreiknings

Fundarstjóri ber ársreikninginn til samþykktar og er hann samþykktur með öllum greiddum atkvæðum.

5. Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins

Engar samþykktarbreytingar liggja fyrir aðalfund 2026

6. Ákvörðun um inntökugjald og árgjald

Lagt er til að árgjald 2026 verði áfram kr. 8.000.-, inngöngugjald (skráningargjald) áfram óbreytt kr. 1.000.- og makaárgjald áfram kr. 2.000.-

Árið 2025 verður ekki innheimt auka aðildargjald af þeim félagsmönnum sem sitja íbúðir félagsins.

Enginn kvaddi sér hljóðs. Tillaga borin upp, samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

7. Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð og tilhögun innheimtu

Fundarstjóri leggur til að aðalfundur Búfesti hsf staðfesti tillögu stjórnar um að árlegt árgjald til viðhalds íbúða verði óbreytt **0,8%** af brunabótamatsverði íbúða og deilist á 12 mánuði og frestað viðhaldsgjald/skilgjald verði lækkað úr 1,4% í 1,35% brunabótamats eignar.

Forsendur til afsláttar af frestuðu viðhaldsgjaldi við íbúðaskipti innan félagsins verði áfram sveigjanlegar þegar búsetar hafa setið mjög skamman tíma í íbúð (<18 mánuði) miðað við að umgengni og skil séu til fyrirmyndar.

Spurt er hvað telst skammur tími. Framkvæmdarstjóri skýrir að heimild aðalfundar til að gefa afslátt er allt að 18 mánuðir og afslættir eru alltaf gefnir miðað við ástand eigna við skil.

Búseti minnir á að hann var búinn að senda bréf varðandi ákvörðun á skilgjaldi og óskar eftir því að það verði tekið fyrir undir þessum lið til atkvæðagreiðslu. Fundarstjóri útlistar að erindi búsetans sé í eðli sínu tillaga um að endurskoða forsendur að baki því hvernig gjaldið sé ákvarðað og það þarfnist greiningar og áhrifamats. Hann segir að innihald bréfsins verði tekið fyrir í umræðu undir önnur mál þar sem um mjög mikla breytingu er um að ræða, breyting sem er stefnumarkandi og því ekki hægt að bera hana undir atkvæðagreiðslu á fundinum undir þessum lið eins og sakir standa.

Umræða tæmd og mælendaskrá lokað. Fundarstjóri ber upp tillögu að viðhaldsgjöldum, tillagan samþykkt með öllum greiddum atkvæðum, enginn mótatkvæði.

8. Kynning og umræður á fjármögnunarforsendum, rekstraráætlunum, þjónustustefnu, leigulíkani, mánaðargjaldi og uppbygging á gjaldskrá félagsins.

Framkvæmdastjóri skýrir þennan lið og ítrekar orð formanns í skýrslu stjórnar að á síðustu árum hefur rekstrarumhverfi húsnæðissamvinnufélaga verið erfitt vegna mikillar verðbólgu, hárra vaxta og breyttra aðstæðna á fjármálamarkaði. Háir vextir og mikil verðbólga gerir

félaginu erfitt fyrir. Einnig er aðgengi að fjármagni orðið erfiðara og lánshlutfall búið að lækka. Hér áður fékk félagið 90% lán frá HMS en það hefur breyst hjá lánastofnunum og fær félagið ekki meira en 70% núna.

Forgangsröðun viðhalds hefur því verið miðuð við ástand húsa og sumar viðgerðir mjög bráðar til að koma í veg fyrir frekara tjón og leka. Við erum á góðu róli með viðgerðir og málningu á húsum okkar. Klæðning á húsum í Klettaborg verður lokið á árinu og verið er nú að mála síðasta raðhúsið í Drekgili. Næstu verkefni eru að mála Hafnarstræti og Lækjartún 2 4 6. Starfsmenn Búfesti taka að sér að mála og gera við Hafnarstræti en utankomandi verktakar munu mála húsið í Lækjartúni. Búið er að hanna klæðningar á fjölbýlishúsin í Brekatún 1-3 en það hús er mjög illa farið, stefndum á að klæða það sumarið 2026 en fengum ekki verktaka, áætlað er að fara í það verkefni sumarið 2027. Einnig er komin þörf á viðgerðum á útbyggingum í Stallatúni 2 4 og 6 sem farið verður í 2027. Áætlun er því komin upp fyrir árið 2027. Búið er nú að pantu tvo glugga í Kjarnagötu sem við ætlum að skipta út í sumar og sjá hvernig það kemur út, framtíðarverkefni að skipta út innopnanlegum gluggum fyrir glugga sem opnast út. Einnig þarf að fara í viðgerðir á þakköntum í Holtateig ásamt því að skoða suðurgaflinn á Kjarnagötu 14 þar sem þar lak inn í miklu rigningaverði og miklum vind.

Í viðhaldssjóð koma inn um 100 milljónir á ári en á síðasta ári fóru yfir 300 milljónir út. Lán eru tekin til að fjármagna viðgerðir þar sem húsin okkar enda í frekari skemmdum ef ekki er brugðist fljótlega við. Það skýrir forgangsröðun beiðna og að félagið hefur þurft að hætta við verkefni sem ekki eru nauðsynleg. Framkvæmdastjóri bendir á heimasíðu okkar og biðlar til búseta að fara inn og lesa sér til um innra og ytra viðhald. Þetta markar allar okkar áætlanir. Stjórn er metnaðarfull og vill tækla utanhússviðgerðir til að bjarga því húsnæði sem við eigum nú þegar.

Seldir voru 24 búsetarétti á árinu og félagsmönnum fjölgaði um 29 félagsmenn. Fjölgunin var meiri en nokkrir félagsmenn gengu einnig úr félaginu. Fjöldi beiðna berst okkur árlega og er þeim forgangsráðað eftir mikilvægi og fjármagni. Facebook og Instagram nýtast vel til auglýsingar á búseturéttum. Sjálfvirkni er að aukast og kerfin hjálpa okkur í einföldum. Enn lendum við í langtímaveikindum starfsmanna. Þrátt fyrir það náðum við að ljúka því sem ljúka átti. Vandamál er að fá iðnaðarmenn með stuttum fyrirvara ef starfsmenn í áhaldahúsi lenda í lengri veikindum.

Framkvæmdastjóri ítrekar að einu sinni á ári breytast mánaðargjöld þegar fyrir liggur gjaldskrá veitna, trygginga- og sveitarfélaga. Hluti mánaðargjalda er vísitölutengdur, fjármagnskostnaðurinn og því eru einnig breytingar á milli mánaða um nokkrar krónur. Í rafrænum skjölum félagsmanna í netbanka er hægt að skoða sundurliðanir á mánaðargjöldum. Framkvæmdastjóri bendir félagsmönnum einnig á að skoða verðskrá félagsins sem er inni á heimasíðunni.

Ítrekar háa vexti og verðbólgu og að markaðurinn sé slæmur til að auka við lántöku og því ber að fara varlega í fjárfestingar. Einnig er sjóðsstreymið veikt á meðan við erum í stórum framkvæmdum eins og viðgerðum á Klettaborg og Brekatúni

Umræður og spurningar: Ekki komu spurningar eða umræður í þessum lið.

9. Kosningar Kosning stjórnarmanns til tveggja ára

Eftirtaldir hafa gefið kost á sér til setu í stjórn til tveggja ára, í stafrófsröð;

Árni Jón Erlendsson

Benedikt Guðmundsson

Ekki bárust fleiri framboð eru þeir því réttkjörnir stjórnarmenn til tveggja ára.

b) Kosning 3 varamanna í stjórn til eins árs

Eftirtaldir hafa gefið kost á sér til setu í varastjórn til eins árs, í stafrófsröð:

Hanna Dóra Markúsdóttir

Inda Björk Gunnarsdóttir

Halldór Már gaf kost á sér rétt fyrir fund eftir að framboðsfrestur rann út. Auglýst var eftir framboðum til varastjórnar á fundinum sjálfum en ekki bárust framboð á fundinum. Því voru kosningar óþarfar og þau þrjú réttkjörin til varastjórnar til eins árs.

c) Kosning endurskoðunarfélags/löggilts endurskoðanda

Gerð er tillaga um að Deloitte endurskoðun, Hólmgrímur Bjarnason verði kjörinn endurskoðandi. Ekki komu fleiri tillögur.

Tillagan borin upp og samþykkt með öllum greiddum atkvæðum

10. Ákvörðun stjórnarlauna

Lagt er til að stjórnarlaun vegna starfsárs 2025-2026

Lagt er til að stjórnarlaun vegna starfsárs 2026-2027 og framvegis verði tengd launavísitölu en launavísitalan hefur hækkað um 6,4% á liðnu ári:

Stjórnarmenn fái því **kr. 32.000** fyrir setinn fund en formaður fái **kr. 127.500** föst mánaðarlaun. Varastjórnarmenn fá sömu greiðslur og aðalmenn fyrir setinn fund enda taka þeir fullan þátt í stjórnarstörfum og umræðum um rekstur félagsins.

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna.

Enginn kvaddi sér hljóðs um tillöguna.

Tillagan borin upp og samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

11. Önnur mál sem heyra undir aðalfund og kynnt eru í fundarboði Félaginu barst erindi frá búseta sem snýr að skilagjaldi. Búseti kynnir bréf sem hún sendi til stjórnar og biður um að fjallað sé um á aðalfundi. Tillagan snýr að því að endurskoða skilagjald íbúða og annarra kostnaðarliða. Búseti leggur til að hafa það fyrirkomulag sem Búseti í Reykjavík miðar við í skil á íbúðum. Búseti telur að skilagjald hjá Búfesti sé allt of hátt og það sé tímabært að skoða hvort ekki sé hægt að bjóða upp á fleiri valkosti við skil eins og að mála sjálfur. Búseti bendir á að Búseti í Reykjavík sé að rukka helminginn af því skilagjaldi sem íbúar Búfesti eru að greiða við skil á íbúð. Einnig tekur búseti fram að við eigin endurbætur á íbúð geta búsetar hjá Búseta í Reykjavík fengið aukningu á búseturétti gegn því að sjá sjálfir um framkvæmdina. Tillagan frá búseta hljóðar því upp á bæði

endurskoðun á skilagjaldi sem og að hægt verði að fá aukningu á búseturétti gegn því sem íbúar framkvæma.

Annar búseti tekur einnig til máls, segist lengi hafa velt fyrir sér skilagjaldi og finnst það mjög hátt. Telur að hann greiði mun meira í viðhaldssjóð en hann fær úr honum.

Spurt er af hverju þessi breyting er ekki lögð til atkvæðagreiðslu á þessum fundi þar sem erindið var lagt til stjórnar í mars.

Framkvæmdastjóri ítrekar að skilagjaldið var 2% en búið er að lækka það núna á þessum fundi niður í 1,35%. Skilagjaldið er hugsað til að koma íbúðinni í sama ástand og þegar viðkomandi aðili fór inn. Gjald í viðhaldssjóð var of lágt frá hruni og hækkað of seint og því hefur safnast upp gríðarmikil viðhaldspörf. Þessu var breytt árið 2019, gjald í viðhaldssjóð hækkað og skilagjaldið lækkað. Framkvæmdastjóri minnir á að það er einn viðhaldssjóður sem er samtryggingarstjóður en safnast ekki upp á hverja íbúð.

Framkvæmdastjóri segir rétt að við berum okkur saman við Búseta en erfitt að bera sig að fullu leyti við það félag. Sjóðstreymi og stærð félaganna er ekki það sama. Framkvæmdastjóri átti gott samtal við forsvarsmann Búseta í Reykjavík varðandi skilagjaldið. Bendir á að íbúðir Búseta í Reykjavík eru í mun betra ástandi en íbúðir Búfesti. Búfesti var í gríðarlegum sjóðsstreymisvanda í mörg ár og til að bregðast við því var lengt í lánunum. Svar við því af hverju tillaga um breytingar á skilagjaldi var ekki lögð til atkvæðagreiðslu nú á aðalfundi er sú að þetta er gríðarlega stefnumarkandi aðgerð sem erfitt er að leggja til ákvörðunartöku á skömmum tíma. Þessi tillaga feli í sér miklar breytingar sem hafa mikil áhrif á rekstur félagsins.

Spurt er af hverju er ekki innri viðhaldssjóður sem tekur á því sem þarf að gera, af hverju íbúar bera meiri ábyrgð á því sem er innanhúss.

Framkvæmdastjóri útskýrir að innri viðhaldssjóður sé í mínus og ytri viðhaldssjóður sé í mínus og ekki peningar til og því þurfi að forgangsraða. Skýrir mótframlag búseta í innanhússbreytingum og almenn ánægja hafi verið með það. Íbúar sem dæmi hafa verið að kaupa sér dýrari tæki en Búfesti er að kaupa í íbúðir með kostnaðarþáttöku.

Framkvæmdastjóri skýrir af hverju ekki er búseturéttur aukinn við breytingar búseta innandyra en það stafar í grunninn af því að á meðan ekki er til lausafé þá getum við ekki gert samninga um hækkunar á búseturétti. Í nokkrum tilfellum eru gerðir fyrningarsamningar við

Íbúa ef þeir framkvæma innandyra og er framkvæmdin fyrnd á mis mörgum árum. Íbúðir eru afhentar með ásættanlegum innréttingum, gólfefnum og hurðum. Íbúar geta alltaf óskað eftir til framkvæmdaráðs að framkvæma inni hjá sér og er það metið hverju sinni hvort innri viðhaldssjóður taki þátt í kostnaði eða ekki.

Spurt er um afskriftir á því sem framkvæmt er sem dæmi ef íbúi framkvæmir inni hjá sér og flytur úr íbúðinni eftir tvö ár, hvernig er það gert upp. Framkvæmdastjóri skýrir að ef miðað er við fjögurra ára samning. Eftir tvö ár þá er helmingur endurgreiddur. Alltaf fer fram mat á framkvæmdinni og þarf hún að vera samþykkt fyrirfram af framkvæmdaráði.

Umræðan hefur farið fram um breytingar á skilagjaldi og liggur fyrir hjá stjórn. Tillaga er sú að stjórn verði falin að undirbúa/kanna kosti og galla þess að breyta frestaða viðhaldsgjaldinu. Stjórn mun skoða tillögur sem búseti lagði til ásamt því að skoða hvort breytingar verði gerðar á skilagjaldi flytji íbúi sig á milli íbúða hjá Búfesti.

Spurt er hvort það sé löglegt að mismuna búsetum ef frestað viðhaldsgjald verði lækkað ef flutt er á milli íbúða. Lögmaður félagsins sem er jafnframt fundastjóri getur ekki svarað því að svo stöddu.

Fundarstjóri ber upp tillögu þess efnis að stjórn verði falin að kanna kosti og galla þess að breyta frestaða viðhaldsgjaldinu.

Tillagan er samþykkt með öllum greiddum atkvæðum

Tillaga um uppstillingarnefnd

Uppstillingarnefnd ber að tryggja mönnun stjórnar og ber ábyrgð á því að finna fólk í aðalstjórn og varastjórn ef ekki berast framboð. Til að draga fram uppstillingarnefnd þarf samþykktarbreytingu á næsta aðalfundi, en málið reifað hér til kynningar á þessum fundi. Tillaga sett fram um samþykktarbreytingu á næsta aðalfundi.

Tillagan er samþykkt með öllum greiddum atkvæðum

Önnur mál sem upp komu á aðalfundi:

Spurt er um þrif á bílastæðum Kjarnagötu og Brekatúni. Búseta þótti skritin vinnubrögð að láta mála yfir drullu og hlutamála án þessa að þrifa plönin fyrst. Betra væri að hægt væri að þrifa

planið fyrst og mála svo. Framkvæmdastjóri skýrir að verkstjórinn var að nýta tímann hjá sumarstarfsmanni, ekki var komið nægjanlegt gras til að slá og því var verið að flýta fyrir og mála stæði sem hægt var að mála. Ekki var verið að mála yfir drullu og vatn. Telur að það sé frábært að sjá frumkvæði félagsmanna í íbúðum og gott er að ræða saman framvegis þar sem íbúar hafa verið að panta þrif á plönin að sínu frumkvæði.

Karl Erlendsson formaður eldri borgara á Akureyri ávarpar stjórn og fundargesti. Segir gríðarlegt gap á íbúðamarkaði fyrir eldri borgara, margir eru í stórum húsum en ná ekki að minnka við sig vegna skorts á hentugu húsnæði fyrir eldri borgara. Félagið gerði húsnæðiskönnun á meðal eldri borgara og var svörun þar mjög góð. Niðurstöður sýndu að 35% eldri borgara vill skipta um húsnæði og 24% vill komast í búsetuúrræði eins og Búfesti. Karl vill hvetja stjórn til að skoða hvort hægt sé að skoða framkvæmdir á næstunni. Framkvæmdastjóri svarar og er sammála um þetta stóra gap og að þörfin sé mikil. En núverandi vaxtaumhverfi er of hátt og nýbyggingar eru dýrar, kosta um 900 þús pr fermeter

Spurt er um leka á suðurgafli í Kjarnagötu 14, hvort sé ekki um að ræða tryggingarmál. Framkvæmdastjóri svarar að það sé ekki hægt þar sem húsið er orðið of gamalt til að hægt sé að sækja í tryggingar eða til hönnuðar. Spurt er hvort húseigandatrygging taki ekki á svona leka. Framkvæmdastjóri skýrir að þar sem lekinn er utankomandi frá náttúruöflum er ekki hægt að sækja í húseigandatryggingu.

Spurt er um tréverkið á inngangssvölum í Kjarnagötu og af hverju það var tekið. Framkvæmdastjóri segir að það þurfti að taka það, það glumdi mikið í því þegar gengið var um það og á mörgum stöðum var timbrið farið að verpast og orðin mikil slyshætta. Endanlegur frágangur er þó eftir.

Fundarstjóri lokar mælendaskrá og lýkur dagskrá. Fundarstjóri fær umboð fundarins fyrir sig og fundarritara að ljúka við ritun fundargerðar.

Formaður tekur við, þakkar fyrir komuna á fundinn og slítur dagskrá klukkan 20:56.