

YFIRLÝSING HÚSFÉLAGSINS VALLAKÓR 6

Heiti eignar: Fast númer 235-4682 íbúð 301a

Eigandi: Hákon Jónas Ólafsson 211076-3729 og Augusta A. Ólafsson 070383-2419

Húsgjöld vegna eignarinnar eru nú kr. 36.198 á mánuði.

og greiðast þau mánaðarlega [X] fyrirfram [] eftirá.

Húsgjöldin eru [X] í skilum. Inneign eignar kr. ____ [] í vanskilum kr. ____

Eftirfarandi er innifalið í húsgjöldum: almennur rekstur húsfélagsins, allur hitakostnaður, allt rafmagn í sameign

þrif sameignar, húseigendatrygging, []annað (hvað) _____

[] ENGAR YFIRSTANDANDI EÐA VÆNTANLEGAR FRAMKVÆMDIR Á VEGUM HÚSFÉLAGS

[X] YFIRSTANDANDI FRAMKVÆMDIR Á VEGUM HÚSFÉLAGS

Sérstakt gíald, sem eiganda ber að greiða vegna yfirstandandi framkvæmda á vegum húsfélagsins er nú kr.

á mánuði og er það nú [] í skilum. Inneign eignar er kr. [] í vanskilum kr.

Áætlaður heildarkostnaður eignarinnar vegna yfirstandandi framkvæmda er kr. _____ og greiðist sem hér segir:

Lýsing og tímasetning yfirstandandi framkvæmda:

Ábyrgðaraðili/byggingaraðili undirritaði samkomulag við húsfélagið um að gera úrbætur/lagfæringar samkvæmt meðfylgjandi athugasemdalista. Það samkomulag hefur m.a. það gildi að ábyrgðin helst áfram hjá þeim. Þrátt fyrir nefnt samkomulag þá útilokar það ekki að húsfélagið stefni ábyrgðaraðila/byggingaraðila með tilheyrandi óvissu um kostnað.

Dómkvatt mat er yfirstandandi.

[] FYRIRHUGAÐAR FRAMKVÆMDIR Á VEGUM HÚSFÉLAGS

Sérstakt gjald, sem eiganda ber að greiða vegna fyrirhugaðra framkvæmda á vegum húsfélagsins er nú kr.

á mánuði og er það nú [] í skilum. Inneign eignar er kr. [] í vanskilum kr.

Áætlaður heildarkostnaður eignarinnar vegna fyrirhugaðra framkvæmda er kr. _____ og greiðist sem hér segir:

Lýsing og tímasetning fyrirhugaðra framkvæmda:

Fyrirhugaðar framkvæmdir eru [] samþykktar [] ósamþykktar.

ÚTTEKTIR Á VEGUM HÚSFÉLAGS

Úttekt hefur farið fram á ástandi hússins. ☐ Nei ☒ Já. Dagsetning úttektar: maí 2025 og fl.

HÚSSJÓÐUR – FRAMKVÆMDASJÓÐUR

Heildarstaða framkvæmdasjóðs [X] inneign kr. 1.050 [] skuld kr.

Heildarstaða hússjóðs [] inneign kr. [X] skuld kr. 3.739.024

ÓGREIDDUR KOSTNAÐUR VEGNA FRAMKVÆMDA SEM ER LOKIÐ

Heildarskuld v/framkvæmda er kr. Heildarskuld eigna er kr. [] í skilum [] í vanskilum kr.

og greiðist sem hér segir:

Kópavogur 15.09.2026

Steinar Ringen

Staður og dagsetning

Undirskrift formanns/gjaldkera húsfélags

Fundargerð aðalfundar húsfélagsins að Vallakór 6AB

Fundartími: Þriðjudagurinn 24. mars 2026 kl. 18:00-20:45
Staðsetning: Hátíðarsalur Kórsins, Vallakór 12-14, 203 Kópavogi
Mættir: Eigendur og umboðsmenn 23 íbúða (sjá fylgiskjal 1)

Dagskrá

1. Fundur settur. Val fundarstjóra og fundarritara

Jón Matthías Helgason formaður húsfélagsins setti fundinn og bauð gesti velkomna
Formaður stakk uppá Hróbjarti Þorsteinssyni stjórnarmanni sem fundarstjóra.
Engin andmæli eða mótframboð komu fram, samþykkt samhljóða

Formaður stakk upp á Ingimar Antonssyni stjórnarmanni sem fundarritara.
Engin andmæli eða mótframboð komu fram, samþykkt samhljóða

2. Skýrsla stjórnar vegna rekstrarársins 2025

Formaður húsfélagsins fór munnlega yfir skýrslu stjórnar (sjá fylgiskjal 2).
Fundarmaður spurði hvort það þyrfti ekki samþykki allra eiganda fyrir tillögu um að
samþykkja yfirdráttarheimild fyrir húsfélagið en ekki einungis meirihluta eiganda á aðalfundi.
Hróbjartur sagðist halda að það væri einungis einfaldur meirihluti en það yrði skoðað.
Hróbjartur sagði að yfirdráttarheimildin snerist um getu húsfélagsins til fjármagna vinnu
lögmannna og dómskvaddra matsmanna vegna vanefnda húsbýggjanda sem myndu annars
leggjast á húsfélagið.

Steinar Birgisson stjórnarmaður sagði að stjórn húsfélagsins gerði samning við
byggingaraðila/ábyrgðaraðila hússins þann 17.06. 2023 um að gera úrbætur sem myndu skila
húsinu til íbúðareigenda svo að byggingin samræmist lögum, reglugerðum, teikningum og
skilalýsingu. Sá samningur var gróflega vanefndur en hafði samt það gildi að slíta fyrningu svo
að ábyrgðin héldist áfram hjá mótaðila.

Eftir að hafa kannað fjárhagslega stöðu mótaðila með aðstoð lögmannna fékk stjórn
húsfélagsins til liðs við sig Erling Magnússon húsasmíðameistara og lögfræðing að mennt með
haldgóða reynslu í matsmálum húsbýggjanda til að undirbúa matsbeiðni til héraðsdóms.
Þ.e.a.s. fara yfir og skrá þær vanefndir/úrbætur sem málinu gæti fylgt. Fundarmaður spurði
hvort hægt væri að sjá þann lista. Steinar sagði að allir íbúðareigendur munu fá afrit af
matsbeiðninni og megi endilega koma að máli við stjórnina er varðar atriði sem gæti þurft að
laga í matsbeiðninni.

Fundarmaður spurði hvort það er vitað hversu miklir hagsmunir eru í húfi.

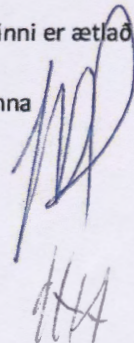
Steinar svaraði að innihald matsbeiðninnar tekur á sérhverju atriði þar sem spurt er um
skilgreiningu á nefndu vandamáli, hvað þarf að gera til að laga/gera úrbætur og hvað það
myndi kosta.

Þegar skýrsla frá dómkvöddum matsmanni liggur fyrir fást upplýsingar um umfang hagsmuna.
Þá verður hægt að taka ákvörðun um hvaða úrbótaþætti húsfélagið muni sækja í.

Fundarmaður spurði hvort það væru einhver tímamörk á hvenær viðgerðir gætu hafist, þar
sem í tilfelli fundarmannsins að lekinn alvarlegur. Steinar sagði að fljótlega ætti að meta
ástandið og verklag við klæðningu utan á húsinu. Ekki fyrr en vitað er hver orsök leka í
gegnum klæðningu eða þak hússins og inn í íbúðir liggur fyrir er hægt að hefja viðgerðir.
Hróbjartur nefndi eitt dæmi um að arkitektinn sent til byggingarfulltrúa nýja hönnun sem var
hafnað. Samt var byggt samkvæmt þeirri hönnun.

Fundarmaður spurði hvað yfirdráttarheimildin myndi dekla. Yfirdráttarheimildinni er ætlað að
koma í staðinn fyrir að íbúðareigendur þurfi að leggja út fyrir kostnaðinum.

Steinar sagði að það tæki í kringum 3 ár að klára málið samkvæmt mati lögmannna
húsfélagsins. Jón sagði að stjórnin myndi halda yfirdrætti í lágmarki.



Fundarmaður spurði hvort það þurfi að vera samhengi á milli viðgerða og málareksturs, hvort það væri ekki hægt að framkvæma viðgerðina strax og halda síðan áfram með málareksturinn. Steinar sagði að hægt væri að gera viðgerð strax. Sú viðgerð yrði að vera endanleg og gögn um framkvæmdina sé hægt að nota við að krefjast endurgreiðslu fyrir dómstólum.

Fundarmaður spurði hvort það væri listi yfir forgangsröðun verkefna. Steinar sagði það forgangsmál að laga alla leka utan frá inn í húsið.

3. Ársreikningur húsfélagsins vegna rekstrarársins 2025

Fundarstjóri kynnti ársreikning húsfélagsins vegna rekstrarársins 2025 (sjá fylgiskjal 3). Skoðunarmaður reikninga var búinn að yfirfara hann og samþykkja.

Steinar útskýrði hvað væri búið að gera, fór yfir myndavélauppsetningar, vinna og efni varðandi lyftur hússins o.fl.

Margt hefur áunnist með t.d. myndavélarnar, umgengni um lyftur eftir að myndavélarnar komust í gagnið. Fundarmaður spurði um stærstu tölur ársreikningsins, eins og Umhirðu og vörslu. Jón sagði það vera vegna ræstingu í húsinu tvisvar í viku og þóknun stjórnarmanna. Upp kom hugmynd um hvort það ætti ekki að setja upp salerni fyrir ræstingarstarfsmanninn og aðra verktaka sem koma til starfa í húsinu. Ekki voru allir sammála því og spannst smá umræða um málið.

Steinar hvatti íbúðareigendur til að senda með tölvupósti varðandi ársreikninginn.

Fundarmaður spurði hvort það væru einhver vanskil. Jón sagði að húsfélagsgjöld væru í skilum hjá öllum. Nánast allir væru að greiða fyrir eindaga.

Fundarstjóri spurði hvort það væru einhverjar frekari athugasemdir um ársreikninginn og ef engar væru væri lítið svo á að ársreikningurinn yrði samþykktur. Engar frekari athugasemdir eða mótbárur bárust og ársreikningurinn því samþykktur einróma.

4. Kosning formanns húsfélagsins

Jón gaf aftur kost á sér sem formann húsfélagsins. Engin mótframboð eða mótmæli við þeirri tillögu komu fram og var Jón því kosinn einróma sem formaður húsfélagsins til næsta aðalfundar.

5. Kosning gjaldkera húsfélagsins

Steinar gaf aftur kost á sér í stöðu gjaldkera. Engin mótframboð eða mótmæli bárust við þeirri tillögu og var Steinar því kosinn einróma sem gjaldkeri húsfélagsins til næsta aðalfundar.

6. Kosning annarra stjórnarmanna hússtjórnar

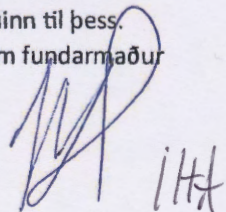
Ingimar og Hróbjartur stjórnarmenn gáfu aftur kost á sér til áframhaldandi stjórnarsetu fyrir húsfélagið. Fundarstjóri spurði þá aðra fundarmenn hvort þeir væru tilbúnir til þess að ganga í stjórnina en engin önnur framboð komu fram. Engar athugasemdir eða mótmælti bárust vegna framboða Ingimars og Hróbjarts og voru þeir því kosnir til stjórnar húsfélagsins til næsta aðalfundar.

7. Kosning varamanna hússtjórnar

Svanhildur bauð sig aftur fram sem varamann stjórnar fyrir húsfélagið. Engar athugasemdir eða mótbæli bárust vegna framboðs Svanhildar og var hún því kosin einróma til varamanns til næsta aðalfundar. Engin önnur framboð bárust.

8. Kosning skoðunarmanns reikninga og varamanns hans

Fundarstjóri lagði til Sigurður, fundarmaður og núverandi skoðunarmaður reikninga, að hann áfram í stöðu sinni sem skoðunarmaður reikninga. Sigurður sagðist vera tilbúinn til þess. Fundarstjóri lagði til við fundarmenn að Sigurður myndi halda stöðu sinni sem fundarmaður

Handwritten signature and initials in blue ink, likely belonging to the chairperson or a member of the board.

og bærust engar athugasemdir eða mótmæli við því. Sigurður því samþykktur einróma sem skoðunarmaður reikninga til næsta aðalfundar.

Engin framboð bærust til varamanns skoðunarmanns reikninga á fundinum.

9. Framlagning rekstraráætlunar og ákvörðun hússjóðs- og framkvæmdagjalda fyrir rekstrarárið 2026

Jón formaður kynnti rekstraráætlunina fyrir rekstrarárið 2026.

Jón lagði til að hússgjöld yrðu hækkuð um 21,34% en húsgjaldið hafði ekki hækkað í nokkur ár þangað til á síðasta aðalfundi. Jón lagði það einnig til að greiðslur í framkvæmdasjóð yrðu hækkaðar úr tveimur og hálfum milljónum króna á ári í þrjár milljón krónur á ári.

Jón sagði að á meðaltali er hækkun á neysluvísitölu um 7% milli ára. Þá hefði húseigandatryggingin hækkað um 25% á milli ára sem ekki hafði verið gert ráð svo snarpri hækkun. Líklega yrði það um 15% hækkun næstu ár. Fundarmaður spurði hvort það hefði verið vegna tjóna en tryggingafyrirtækin svari því oft að hækkunir séu vegna tjónasögu. Hróbjartur sagði að tryggingafyrirtækin vilji ekki útskýra það nánar. Annar fundarmaður spurði hvort við ættum ekki að skipta um tryggingafélag fyrst að hækkunin væri svona mikil en Ingimar svaraði að það hafði verið skoðað og núverandi tryggingafélag væri samt að bjóða upp á hagstæðustu trygginguna.

Aftur að hússjóðshækkuninni sagði Jón að hússjóðsgjaldið myndi hækka að meðaltali um 5.500 kr. á mánuði á hverja íbúð til þess að hússjóðurinn geti rekið sig. Fundarmaður spurði hvort að stærstu íbúðirnar væru þá að fara að borga tæplega 40.000 kr. á mánuði í hússjóðsgjald, því svarað játandi.

Jón spurði hvort einhver hefði athugasemdir eða mótbárur við rekstraráætlunina og ef ekki væri talið að áætlunin væri samþykkt.

Engar frekari athugasemdir eða mótbárur bærust.

Fundarstjóri bar tillöguna undir fundinn. Tillagan samþykkt einróma.

10. Hreinsunardagur

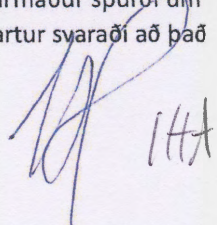
Jón lagði fram þá tillögu að halda árlegan hreinsunardaginn í maí eins og síðastliðin ár. Jón spurði þá fundarmenn hvaða tími myndi henta best. Fundarmaður spurði klukkan hvað það hefði verið í fyrra, því svarað að það hafi verið um kl. 17-19. Annar fundarmaður sagði að eftir kl. 17 yrði líklega flott.

Annar fundarmaður sagði að eftir hreinsunardaginn í fyrra hafi verið mikil ólykt í beðunum eins og skítur. Hróbjartur sagði að það hafi komið gámur með moltu og allt hverfið hafi lyktað.

Fundarmaður kom með tillögu um að fá fagmann til að klippa tréin fyrir hreinsunardaginn. Jón sagði að húsfélagið hafi áður nýtt sjálfboðaliða í tilfallandi verkefni en enginn hafi áður fengist við að klippa tréin. Fundarmaðurinn sagði að það þyrfti að ganga í verkið. Annar fundarmaður sagði þá að það væri best að fá tilboð í verkið.

11. Tillaga um yfirdráttarlán hjá Íslandsbanka

Steinar lagði fram umsókn um yfirdrátt hjá Íslandsbanka til að geta haldið áfram með málið svo að eigendur þurfi ekki að leggja fram eingreiðslur í sjóðinn. Steinar sagði að yfirdráttarheimildin væri frekar opin; upp að einni milljón króna fyrir hverja íbúð eða 72 milljón krónur. Stefanía fundarmaður var ekki sammála þessari leið og sagðist vilja frekar greiða eingreiðslu heldur en að greiða vexti af yfirdrættinum. Annar fundarmaður spurði um upphæðina sem húsfélagið þarf til þess að halda áfram með málið. Hróbjartur svaraði að það



þyrfti líklegast um 6-7 milljónir sem væri vegna dómskvöddu matsmannanna og lögmennanna. Fundarmaður spurði hvernig þessi tala væri komin og sagði Hróbjartur að talan væri komin vegna sambærilegra mála. Fundarmaður spurði hvort það væri ekki hægt að setja þak á upphæðina með samþykki aðalfundar. Þá væri hægt að kalla til húsfundar ef það þyrfti að auka heimildina. Annar fundarmaður lagði þá til að tvöfalda þessa upphæð, upp að 14 milljónum króna, til þess að gefa stjórninni nokkuð rýmri upphæð.

Tillaga lögð fram um heimild stjórnar til að nýta allt að 14 milljón krónur í yfirdrátt vegna kostnaðar sem skapast vegna kostnaðar fyrir lögmenn og dómskvadda matsmenn. Það samþykkt af nær öllum fundarmönnum en Stefánía fundarmaður hafnaði tillögunni. Tillagan því samþykkt.

12. Tillaga að mánaðarlegri þóknun formanns

Jón bað um fasta þóknun upp á 85.000 kr. á mánuði fyrir að sinna starfi formanns. Jón sagði að starfið væri umfangsmikið sem krefjist verulegs tíma. Þóknunin væri miðuð við meðaltal hvers mánaðar sem hann hafi unnið við störf formanns. Einfaldara sé að fá fasta þóknun frekar en að halda utan um tíma.

Þessi tillaga lögð fram við fundarmenn sem samþykktu hana einróma.

13. Önnur mál

Ofnalagnir í íbúðum

Fundarmaður velti fyrir sér hvort það væri vitað hvort það væru til reglugerð sem segði til um úr hvaða efni ofnalagnirnar ættu að vera úr í húsinu. Ofnalagnirnar í húsinu væru úr efni sem fyrirtæki hefðu hætt að nota fyrir tæpum 20 árum þar sem endingartími þeirra væri einungis 10-15 ár. Fundarmaður spurði þar sem bólar væru komnar í íbúðina hans í ofnalögnunum. Hróbjartur sagðist halda að reglugerðir ættu að vísa í staðlaráð, þar sem væri sagt hvað væri leyfilegt. Pípulagningarmeistarar ættu að þekkja staðlana. Annar fundarmaður nefndi að ál-pex í lögnum væri notað fyrir mjög mikinn hita en ekki stöðugan hita, ál-pex væri notað fyrir það. Fundarmaðurinn sagði að í ofnalögnunum hans væri ál-pex notað. Steinar sagði að þetta væri atriði sem myndi rata á lista matsmanna. Fundarmaðurinn sagði að ekkert um efni ofnalagnanna væri að finna í handbók hússins, spurning hvort þetta væri eins í öllum íbúðum. Fundarmaður sagði að það hefðu verið mismunandi verktakar fyrir A og B hlutanna í húsinu.

Mála anddyrið og lyfturýmið

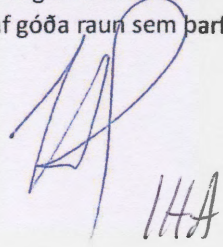
Fundarmaður stakk upp á því hvort hægt væri að mála anddyrið og rýmið við lyfturnar í kjallaranum þar sem væri krot á veggjunum. Gæti verið snyrtilegra. Steinar sagðist sagði málið hafa verið rætt á stjórnarfundum og spurning hvort væri hægt að nýta krafta einhvers íbúa í verkið. Hróbjartur sagði að umgengnin væri áberandi verri A-megin heldur en B-megin.

Óhljóð í lyftu B-megin

Fundarmaður sagði að það væri eitthvað óhljóð í lyftunni B-megin, mögulega þurfi að skipta um klossa. Steinar sagði að starfsmaður Lyftutækni ehf. hafi komið og sagt að vandamálið hafi verið leyst á sínum tíma sem það er greinilega ekki.

Horn að dökkna vegna moppuprifa

Fundarmaður nefndi að eftir einhvern tíma við þrif í húsinu væri maður farinn að sjá hornin dökkna. Það hlýti að þurfa öðruvísi þrif einu sinni til tvisvar á ári. Steinar sagði að áður var gerð athugasemd til iClean varðandi þrif í kverkum og á veggjum sem gaf góða raun sem þarf þá líklega að endurtaka.

Handwritten signature and initials in blue ink, likely belonging to the chairperson or a committee member.

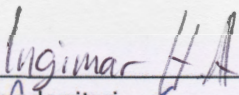
Niðurfall við þvottastæði

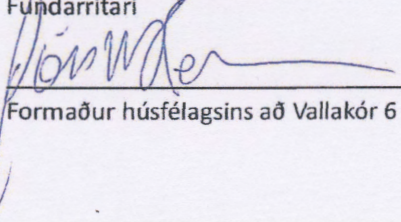
Niðurfallið við bílaþvottastæðið var nefnt þar sem það hafði stíflast en var hreinsað. Fundarmaður spurði hvort það væri löglegt að hafa venjulegt niðurfall vegna bílaþrifa. Steinar hélt ekki, það þyrfti að vera gildra í frárennslinu. Fundarmaður nefndi að mold og drulla hafi safnast saman í bílastæðinu hans vegna bílaþrifa. Steinar sagði að þá væri möguleiki að senda kröfu vegna þrifa á þá sem ekki þrifa eftir sig ef svo ber undir. Hróbjartur bætti við að hægt væri að panta fleiri upplýsingaskilti fyrir leiðbeiningar, bæði hjá bíla-þvotta-stæðinu og ruslageymslunni.

14. Fundargerð lesin og leiðrétt

Fundarstjóri bar það undir fundarmenn að fundargerðin yrði hreinrituð og send á formann til yfirlestrar og staðfestingar en svo til fundarmanna að loknum yfirlestri. Fundarmenn einróma sammála um það og það samþykkt.

15. Fundi slitið kl. 20:45


Fundarritari


Formaður húsfélagsins að Vallakór 6

Húsfélagið Vallakór 6AB

Íbúð númer	Fasteign númer	Eignahl. í húsi	Íbúðalisti fyrir aðalfund Nafn	Kennitala	Undirritun
101a	232-9409	1,31%	Elísa Ósk Sigurðardóttir	241069-5839	Elísa Ósk
			Edmunds Induss	080869-4289	Edmunds Induss
102a	235-4669	1,31%	Þorsteinn Þorsteinsson	230744-7699	
			Hildigunnur Þórsdóttir		
103a	235-4671	1,32%	Húsnæðisnefnd Kópavogs	630974-0389	
104a	235-4672	1,31%	Húsnæðisnefnd Kópavogs	630974-0389	
105a	235-4673	1,31%	Gauja Hálfðanardóttir	050873-4479	Gauja
106a	235-4674	1,20%	Jóhann Dagur Svansson	210171-5689	Jóhann Dagur
201a	235-4675	1,71%	S.H. Hús ehf	701104-3070	
			Miðbær Fasteignir ehf	461202-3060	
202b	235-4676	1,26%	Ingimar Antonsson	090494-2019	Ingimar HA.
203a	235-4677	1,26%	Húsnæðisnefnd Kópavogs	630974-0389	
204a	235-4678	1,27%	Ragnhildur Sara Bergstað	251071-2929	
			Þórhallur Örn Flosason	250474-6289	
205a	235-4679	1,26%	Brynja, hússjóður öryrkjaba	420369-6979	
206a	235-4680	1,26%	Húsnæðisnefnd Kópavogs	630974-0389	
207a	235-4681	1,16%	Rakel Ösp Óskarsdóttir	170896-2119	Rakel Ösp
301a	235-4682	1,70%	Hákon Jónas Ólafsson	211076-3729	
			Augusta Akpoghene Ólafsson	070383-2419	
302a	235-4683	1,26%	GB09 ehf	610109-1440	
303a	235-4684	1,26%	Húsnæðisnefnd Kópavogs	630974-0389	
304a	235-4685	1,26%	Húsnæðisnefnd Kópavogs	630974-0389	
305a	235-4686	1,26%	Sigurður Svavar Gunnarsson	111286-2729	
306a	235-4687	1,26%	Erla Bára Karelsdóttir	290288-2589	Erla
307a	235-4688	1,15%	Katrín Rós Torfadóttir	160300-3290	Katrín Rós Torfadóttir
401a	235-4689	1,71%	Anna Elín Hjálmarsdóttir	010675-4489	Anna
			Jón Matthías Helgason	260171-5779	Jón Matthías
402a	235-4690	1,26%	GB09 ehf	610109-1440	
403a	235-4691	1,27%	Investo ehf	481199-2399	
404a	235-4692	1,27%	Þorvaldur Pálmi Guðmundsson	170651-4999	Þorvaldur Guðmundsson
			Anna Ingibjörg Lúðvíksdóttir	050753-4689	Anna Lúðvíksdóttir
405a	235-4693	1,26%	Investo ehf	481199-2399	

Húsfélagið Vallakór 6AB

Íbúð númer	Fasteign númer	Eignahl. í húsi	Íbúðalisti fyrir aðalfund Nafn	kennitala	Undirritun
406a	235-4694	1,26%	Investo ehf	481199-2399	
407a	235-4695	1,15%	Pór Ottesen Pétursson	260750-2169	
			Áslaug Þórsdóttir	200681-4289	
			Brynja Þórsdóttir	110687-2229	
			Bjarki Þórsson	031291-2599	
501a	235-4696	1,71%	Ólafur Jenson Viborg	231149-4739	
502a	235-4697	1,26%	Svanhildur Hauksdóttir	031266-3789	SA
503a	235-4698	1,27%	Jóhanna Ásgerður Einarsdóttir	221281-4469	
504a	235-4699	1,27%	Ólafur Þór Berry	300386-2539	
505a	235-4700	1,26%	GB09 ehf	610109-1440	
506a	235-4701	1,27%	Investo ehf	481199-2399	
507a	235-4702	1,15%	Kristinn Sigurður Pétursson	080378-5809	
601a	235-4703	2,12%	Trausti Finnsson	140447-4399	
			Guðrún Stella Gunnarsdóttir	201245-2499	
602a	235-4704	1,27%	Birgitta Brá Jónsdóttir	141100-3780	
			Sindri Þór Hafþórsson	140598-2759	
603a	235-4705	1,28%	Björk Gunnarsdóttir	300952-4109	
604a	235-4706	1,28%	Sólrún Garðarsdóttir	220600-2110	
			Róbert Arnar Wessman Arnarsson	060699-2679	
605a	235-4707	1,27%	Ragna Aðalbjörg Bergmann	271188-2269	RB
606a	235-4708	1,27%	Hildur Laxdal	220195-2019	
			Sindri Snær Ólafsson	220894-2079	
607a	235-4709	1,15%	Gyða Valgerður Kristinsdóttir	240351-2189	
701a	235-4710	2,12%	Erla Björg Eyjólfssdóttir	221180-5699	
702a	235-4711	1,28%	Bryndís Guðlaugsdóttir	241057-4459	
			Guðmundur Birkir Þorkelsson	211248-4249	
703a	235-4712	1,28%	Bjarni Þór Hjaltason	070470-4709	
			Sigrún Gísladóttir	310769-3989	
704a	235-4713	1,28%	Soffía Ummarin Kristinsdóttir	040193-3169	
705a	235-4714	1,28%	Heiðís Heba Friðriksdóttir	080198-2139	
			Daníel Varmdal Hrafnsson	200598-3349	
706a	235-4715	1,28%	Stefanía M. Jónsdóttir	070658-2249	Stefanía M. Jónsdóttir

Húsfélagið Vallakór 6AB

Íbúð númer	Fasteign númer	Eignahl. í húsi	Íbúðalisti fyrir aðalfund Nafn	kennitala	Undirritun
707a	235-4716	1,15%	Andri Már Eggertsson	010998-2479	Egert Jónsson
801a	235-4717	1,29%	Júlíus Steinar Birgisson	250555-3349	SB
802a	235-4718	1,28%	Margrét Ingibjörg Marelsdóttir	250147-2959	
			Sveinn Marelsson	030543-4089	
803a	235-4719	1,28%	Glódís Eva Albertsdóttir	030592-2719	Seykenon
804a	235-4720	2,19%	Georg Már Sverrisson	091156-5559	
			Esther Ólafsdóttir	310364-2749	
901a	235-4721	1,28%	Stjórnendafélag Vesturlands	451275-3219	
902a	235-4722	1,28%	Bjarki Benediksson	011297-2859	Bjarki Ben
			Pórður Antonsson	241262-5109	
			Valdís Þórðardóttir	010900-2710	
903a	235-4723	1,28%	Kristín Auður Gunnarsdóttir	311248-4649	
			Erlingur Kristinn Guðmundsson	041046-7169	
904a	235-4724	2,00%	SI fasteignir ehf	480911-0320	Sigurður
1001a	235-4725	1,28%	Gunnar Sgurðsson	070748-7469	
1002a	235-4726	1,28%	Þórarinn Dúi Gunnarsson	180149-2369	Þórarinn Dúi
1003a	235-4727	1,28%	Tómas Ingi Davis	221295-2189	TOMAS DAVIS
1004a	235-4728	2,02%	Þórey Sigríður Torfadóttir	050452-4929	Þórey ST
101b	235-4730	1,20%	Sandra Rún Grétarsdóttir	151198-2369	
102b	235-4731	1,78%	Egill Viðarsson	150369-5929	
			Bryndís Jónsdóttir	141265-4589	
201b	235-4732	1,16%	Lilja Þórarinsdóttir	070850-4869	
202b	235-4733	1,71%	Vesna Jankovic	081272-2559	
			Vladimir Jankovic	280867-2849	
301b	235-4734	1,15%	Brynja, hússjóður öryrkjaba	420369-6979	Brynja
302b	235-4735	1,70%	Hróbjartur Þorsteinsson	300579-4429	
			Ven-Hsin Linda Jen	191186-4439	
401b	235-4736	1,15%	Brynja, hússjóður öryrkjaba	420369-6979	
402b	235-4737	2,11%	Investo ehf	481199-2399	
501b	235-4738	1,15%	Brynja, hússjóður öryrkjaba	420369-6979	Brynja
502b	235-4739	2,11%	Guðmundur Hansen Gíslason	280684-8059	

Húsfélagið Vallakór 6AB

Íbúð númer	Fasteign númer	Eignahl. í húsi	Íbúðalisti fyrir aðalfund	Kennitala	Undirritun
302B	235-4739	2,11%	Fjóla Rut Svavarsdóttir	210289-2409	
601a	235-4740	1,15%	Hrefna Lára Sighvatsdóttir	060290-3349	
			Sighvatur Halldórsson	100485-2579	
602b	235-4741	2,12%	Ólöf Þóra Jóhannesdóttir	051290-2759	Ólöf Þóra
			Jón Guðni Fjóluson	100489-3179	Jón

24 íbúðir

23 íbúðir

Umboð

til setu og þátttöku á aðalfundi
2026 húsfélagsins Vallakór 6

Ég undirritaður/undirrituð, Andri Már Eggertsson
kt. 0109982479, eigandi íbúðar 707 í Vallakór 6 veiti hér með
Eggetti Þóssyni kt. 151169-3099, fullt
og ótakmarkað umboð til að sækja og sitja fyrir mína hönd aðalfund húsfélagsins, sem
haldinn verður þann 24. mars 2026 í hátíðarsal Kórsins, Vallakór 12-14.

Umboð þetta nær til hvers kyns þátttöku í fundarstörfum; til að taka þátt í umræðum, greiða atkvæði og leggja fram bókanir og mótmæli ef því er að skipta og gæta í hvívetna hagsmuna minna og íbúðar minnar gagnvart húsfélaginu, sameigendum mínum og öðrum sem að málum kunna að koma.

Allt sem tíður umboðsmaður gerir samkvæmt umboði þessu er jafngilt og ég hefði sjálf/ur gert það.

Umboð þetta er samkvæmt 3. mgr. 58. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 og almennum reglum um umboð.

Umboði þessu til staðfestu rita ég nafn mitt hér undir.

Körinn, 24/3. 2026

Staður og dagsetning

Eggetti Þóssyni

Nafnritun

Vottar:

Gunnar Þórarinnsson kt. 3112725439
Gunnar Þórarinnsson kt. 1901586089

Skýrsla stjórnar á aðalfundi 2026 vegna ársins 2025

Kæru íbúðareigendur

Í skýrslunni er fjallað um atriði með mismunandi mikilvægi. Innihald þessarar skýrslu blandast af atriðum með mismunandi mikilvægi

Það eru alls 72 íbúðir í húsinu, þar af eru 28 íbúðir í útleigu, eigendur þeirra eru 7 fyrirtæki og félagasamtök sem eiga alls 21 íbúð og einstaklingar sem eiga 7 íbúðir. 44 íbúðir eru í eigu íbúa

Flestir í stjórn hafa setið síðan apríl 2022. Ég vil nota þetta tækifæri og þakka meðstjórnendum sérstaklega fyrir ánægjulegt og skemmtilegt samstarf, störf í stjórn húsfélaga fela oft með sér fórnfýsi. Allir stjórnarmeðlimir gefa kost á sér til áframhaldandi setu. Stjórnin óskar eftir einum til tveimur einstaklingum til setu í varastjórn.

Samstarf við fyrirtækin iClean sem sér um þrif á sameign, Lyftutækni ehf. sem þjónustar lyftur hússins, Átta mm ehf. sér um þjónustu á bílkýlishurðunum, hefur almennt gengið vel, ber að hrósa þeim fyrir að leysa þau vandamál sem komið hafa upp.

Öryggismyndavélakerfi hússins hefur skilað góðum árangri við að varpa ljósi á hvernig tjón og annað slíkt verður í húsinu.

Settar voru upp myndavélar í lyftum og geymslugöngum og bætt við myndavélum í bílageymslu og á fleiri stöðum, það hafa borist nokkrar ábendingar um tjón á bílum á útibílastæði, ætlunin er að bæta úr lýsingu og fjölga myndavélum sem ná inn á það svæði.

Skipta þurfti um einn hitablásara í bílskýli, settur var upp hurðarstoppari við gönguhurðina við austari bílskýlishurðina, til að reyna að koma í veg fyrir að hún brotni ef hún fýkur upp, hún brotnaði síðastliðinn vetur eftir að hafa fokið upp í vindhviðu, í þriðja skipti frá upphafi, búið er að fjárfesta í bekkjum sem til stendur að koma fyrir á útisvæði og í anddyri í samræmi við óskir íbúa.

Settur var upp stálskápur í hjólageymslu sem ætlaður er til að geyma sláttuvélina og hluti tengda henni, verktaki var fenginn til að þrifa og hreinsa upp úr niðurföllum í bílageymslu og útibílastæði.

Það er skemmtilegt að nefna það sérstaklega að ýmsir íbúar hafa líka gengið í það að hreinsa upp úr niðurföllunum á útibílastæði, þeim ber að hrósa.

Skapast hefur vandamál vegna rusls sem fýkur um lóðina og á uppruna sinn hjá Krónunni, málið hefur verið unnið í samstarfi við yfirmenn Krónunnar, ástandið er misjafnt.

Árlegur hreinsunardagur var haldinn 20. maí, þar mættu fulltrúar frá 28 íbúðum.

Mikil vinna hefur farið í dómkvadda matsbeiðni húsfélagsins ásamt lögmönnum á hendur húsbyggjanda og úrbótamálum hússins, það tók nokkurn tíma að finna lögmenn til að taka að sér vinnuna, það tókst loks að finna aðila sem er tilbúinn að vinna þetta mál seinni hluta ársins.

Fyrsti fundur með dómkvöddum matsmönnum var 10. mars síðastliðinn, þrír stjórnarmeðlimir sátu fundinn ásamt lögmönnum, alls sátu 12 einstaklingar fundinn.

Þann 17.06.2023 var undirritaður samningur á milli húsbyggjanda og húsfélagsins sem gengur út á að slíta fyrningu þannig að ábyrgð húsbyggjanda myndi framlengjast, sá samningur hefur verið gróflega vanefndur.

Undirbúningur að málshöfðunin gegn byggingaverktaka sem skýrir að vissu leyti hækkar á rekstrargjöldum vegna ársins 2025, þá sérstaklega á stjórnunar- og umsýslukostnaði húsfélagsins sem og framkvæmdakostnaði.

Eina sem farið er fram í undirbúningi málshöfðunar er að húsinu verði skilað í ástandi sem er í takt við kaupsamninga, lög og byggingareglugerðir ásamt skilalýsingu frá húsbyggjanda.

Sérhver eigandi í húsinu getur kynnt sér stöðu úrbótamála og tilheyrandi atriði sem málinu fylgja hjá stjórnarmeðlimum.

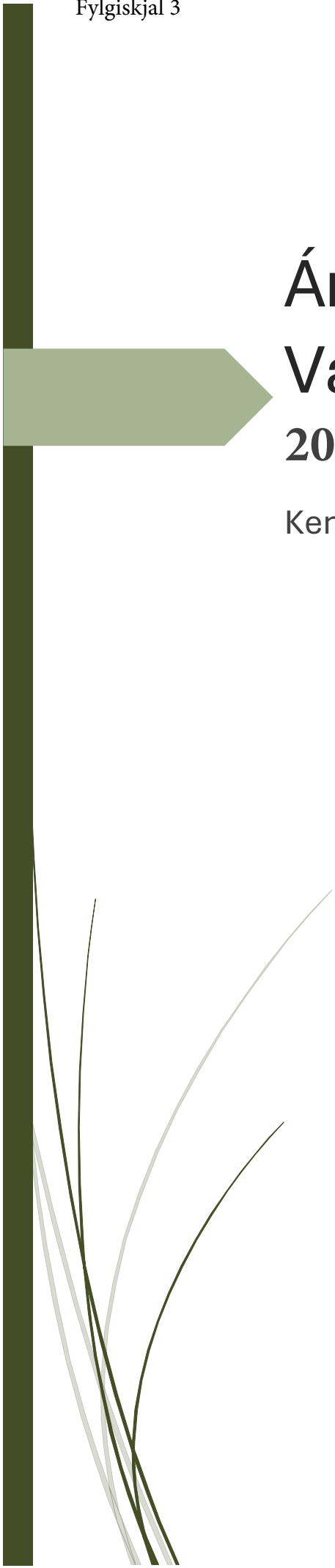
Gert er ráð fyrir að kostnaður vegna málshöfðunar á árinu 2026 verði töluverður en ekki er gert ráð fyrir að íbúar þurfi að standa straum af þeim kostnaði. Lagt er til að tekin verði yfirdráttarheimild í nafni húsfélagsins sem greidd verði niður þegar málið á hendur byggingarverktaka vinnst. Kostnaði vegna málshöfðunar verður því ekki birt í rekstraráætlun fyrir 2026, þar sem ekki er gert ráð fyrir að íbúðareigendur standi straum af þeim kostnaði, heldur byggingaverktaki.

Stjórnin óskar að lokum eftir sjálfbóðaliðum til að sinna tilfallandi störfum.

Ég þakka áheyrnina

Kveðja

Formaður



Ársreikningur Húsfélagið Vallakór 6 AB 2026 vegna 2025

Kennitala 460618-0100

Innihald

REKSTRARREIKNINGUR 2025	1 - 2
EFNAHAGSREIKNINGUR 31. Des 2025.....	3
Rekstraráætlun Drög 2026	4
Áritun skoðunarmanns	5
Húsgjaldaáætlun – skipting kostnaðar 2026	6 - 7

REKSTRARREIKNINGUR 2025

	2025	2024
REKSTRARTEKJUR:		
Húsgjöld.....	22.145.770	20.932.313
Útlagður kostnaður/vextir.....	58.848	130.830
Innheimt v framkvæmdasjóðs.....		123.235
Tryggingabætur.....	1.446.791	
Endurvinnslan dósir.....	29.081	68.880
	23.680.490	21.255.258
REKSTRARGJÖLD:		
Rekstrargjöld hlutfallsskipt		
Framkvæmdir og viðhald.....	2.382.372	1.317.271
Hiti.....	7.356.296	6.637.419
Húseigandatrygging.....	2.412.140	1.861.227
Sjálfsáhætta vegna tjóns.....		
Rekstrargjöld hlutfallsskipt	12.150.808	9.815.917
Rekstrarjöld jafnskipt		
Húsnæði, tæki og rafmagn.....	4.375.281	2.746.768
Umhirða og húsvarsla.....	5.489.645	5.251.238
Lóð og bílastæði.....	542.983	203.758
Stjórnun og rekstur húsfélags.....	3.888.536	2.593.174
Lögmanna-kostnaður.....	2.349.102	
Rekstrarjöld jafnskipt	16.645.547	10.794.938
Rekstrargjöld janfskipt sumra (Bílag.)		
Rafmagn í bílageymslu.....	769.523	571.221
Viðhald og þrif bílageymslu.....	0	
Rekstrargjöld janfskipt sumra (Bílag.)	769.523	571.221
Rekstrargjöld alls	29.565.878	21.182.076
Hagnaður (Tap) fyrir fjármagnsliða.....	-5.885.388	73.182

FJÁRMUNATEKJUR OG FJÁRMAGNSGJÖLD

Vaxtatekjur af bankainnistæðum.....	239.255	300.665
Vaxtagjöld og innheimtukostnaður.....	-607.528	-120.585
Fjármagnstekjuskattur afdreginn.....	-52.637	-65.706
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld alls	<u>-420.910</u>	<u>114.374</u>

Hagnaður (Tap) ársins.....	<u>-6.306.298</u>	<u>187.556</u>
-----------------------------------	--------------------------	-----------------------

EFNAHAGSREIKNINGUR 31. Des 2025

EIGNIR

	2025	2024
VELTUFJÁRMUNIR		
Skammtímakröfur		
Viðskiptamenn útistandandi.....	5.704	-989.489
Fyrirframgreiddar tryggingar.....		1.925.032
Endurgreiddur VSK.....		
	5.704	935.543
Handbært fé		
Aðalreikningur.....	225.932	1.792.308
Framkvæmdasjóður.....	467.451	2.988.358
Fyrirframgreitt innkaupakort.....	184.541	100.000
	877.924	4.880.666
EIGNIR SAMTALS	883.628	5.816.209

SKULDIR OG EIGIÐ FÉ

EIGIÐ FÉ:

Óráðstafað eigið fé 01.01.....	5.699.801	5.512.245
Hagnaður (tap) ársins.....	-6.306.298	187.556
	-606.497	5.699.801

SKAMMTÍMASKULDIR:

Viðskiptaskuldir.....	1.490.125	116.408
	1.490.125	116.408

SKULDIR OG EIGIÐ FÉ SAMTALS

883.628	5.816.209
----------------	------------------

Rekstraráætlun 2026

Hlutfallskiptur kostnaður	Áætlun 2026	Áætlun 2025	Rauntölur 2025
Hiti	7.871.237	6.902.916	7.356.296
Framkvæmdasjóður/Viðhald/Viðgerðir	3.000.000	2.500.000	2.382.372
Húseigandatrygging	2.653.354	1.935.676	2.412.140
Alls:	13.524.591	11.338.592	12.150.808
Jafnskiptur kostnaður allra:			
Umhirða og húsvarsla			
Ræsting sameignar	4.260.615		3.981.883
Þrif á bílastæðum	398.497		372.427
Mottuleiga	409.042		382.282
Sóttþreinsun og þrif í sorpgeymslu	184.911		172.814
Annar kostnaður	620.856		580.239
	5.873.920	5.461.288	5.489.645
Húsnæðiskostn, tæki og rafmagn			
Viðhald og rekstur lyftu			2.231.023
Rafmagn sameign allra			761.433
Brunakerfi eftirlit			
Ýmis húsnæðiskostnaður			1.382.825
	3.414.217	2.856.639	4.375.281
Lóð og bílastæði			
Garðsláttur, hreinsun sorptunna	247.718		231.512
Snjómokstur og söltun/söndun	333.274		311.471
	580.992	211.908	542.983
Rekstur og stjórnun			
Húsumsjón/rekstrarumsjón / Stjórnun	2.998.873		3.376.955
Lögfræðikostnaður	500.000		2.349.102
Bankakostnaður	300.000		660.165
Ýmis kostnaður	85.165		79.593
	3.884.037	2.696.901	6.465.815
Alls:	13.753.166	11.226.736	16.873.724
Jafnskiptur kostnaður sumra - bílageymslur			
Rafeign sameignar sumra (bílageymsla - Y)	823.390	594.070	769.523
rekstur sameignar sumra (bílageymsla - Y)	-		0
Alls:	823.390	594.070	769.523
		Breyting	
SAMTALS ÁÆTLUÐ GJÖLD	28.101.146	21,34% 23.159.398	29% 29.794.055

Áritun

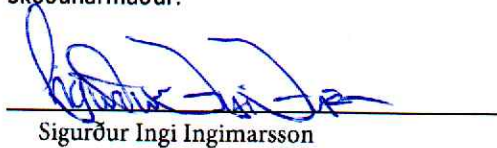
Skoðunarmaður ársreiknings húsfélagsins

Ég hef skoðað ársreikning fyrir Vallakór 6AB, húsfélag vegna ársins 2025. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og efnahagsreikning ásamt sundurliðunum.

Það er álit mitt að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu húsfélagsins á árinu 2025 og efnahag þess 31. desember 2025.

Staður og dagsetning: Kópavogur 26.02. 2026

Skoðunarmaður:



Sigurður Ingi Ingimarsson

Húsgjaldaáætlun 2026 fyrir húsfélagið að Vallakór 6AB - Skipting kostnaðar pr. íbúð																						
Íbúð númer (72)	Fasteigna- númer	Í húsi, lóð og blag.	Eignarhl. hlta	Eignarhl. sameign allra	Bilagey Eignarhl. Hækkun 7,0%	Hlutfallsskiptur kostnaður			Jafnskiptur kostnaður allra						Húsgjöldur á mánuði	Núverandi húsgjöldur	Hækkun kr	Hækkun %				
						Hiti	Framkv sjóður	Tryggingar	Jafnskiptur kostnaður allra													
									Umhirða og húsvarsla	Húsnæðis- kostn. rafm.	Lóð og bílastæði	Rekstur og stjórnun	Rafmagn og rekstur bílg.									
														sumra kenn								
														Jafnsk								
Gjöld samtals					Brenting milli ára					2.341.762												
21,34%																						
Tillaga 26→ Raun 25→ Áætlun 25→					7.871.237	3.000.000	2.653.354	5.873.920	3.414.217		580.992	3.884.037	823.390	28.101.146								
01-0101	232-9409	1,31%	1,31%	1,35%	1,25%	103.113	39.300	34.759	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	378.481	31.540	25.991	5.549	21,35				
01-0102	235-4669	1,31%	1,31%	1,34%	1,25%	103.113	39.300	34.759	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	378.481	31.540	25.991	5.549	21,35				
01-0103	235-4671	1,32%	1,34%	1,35%	1,25%	105.475	39.600	35.024	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	381.407	31.784	26.200	5.584	21,31				
01-0104	235-4672	1,31%	1,31%	1,35%	1,25%	103.113	39.300	34.759	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	378.481	31.540	25.991	5.549	21,35				
01-0105	235-4673	1,31%	1,31%	1,35%	1,25%	103.113	39.300	34.759	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	378.481	31.540	25.991	5.549	21,35				
01-0106	235-4674	1,20%	1,21%	1,17%	1,25%	95.242	36.000	31.840	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	364.391	30.366	25.009	5.357	21,42				
01-0201	235-4675	1,71%	1,74%	1,93%	1,25%	136.960	51.300	45.372	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	434.940	36.245	29.943	6.302	21,05				
01-0202	235-4676	1,26%	1,32%	1,27%	1,25%	103.900	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	376.441	31.370	25.863	5.507	21,29				
01-0203	235-4677	1,26%	1,32%	1,27%	1,25%	103.900	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	376.441	31.370	25.863	5.507	21,29				
01-0204	235-4678	1,27%	1,34%	1,27%	1,25%	105.475	38.100	33.698	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	378.581	31.548	26.015	5.533	21,27				
01-0205	235-4679	1,26%	1,32%	1,27%	1,25%	103.900	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	376.441	31.370	25.863	5.507	21,29				
01-0206	235-4680	1,26%	1,31%	1,27%	1,25%	103.113	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	375.654	31.305	25.806	5.499	21,31				
01-0207	235-4681	1,16%	1,21%	1,12%	1,25%	95.242	34.800	30.779	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	362.129	30.177	24.861	5.316	21,38				
01-0301	235-4682	1,70%	1,74%	1,92%	1,25%	136.960	51.000	45.107	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	434.375	36.198	29.906	6.292	21,04				
01-0302	235-4683	1,26%	1,32%	1,26%	1,25%	103.900	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	376.441	31.370	25.863	5.507	21,29				
01-0303	235-4684	1,26%	1,32%	1,26%	1,25%	103.900	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	376.441	31.370	25.863	5.507	21,29				
01-0304	235-4685	1,26%	1,34%	1,27%	1,25%	105.475	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	378.015	31.501	25.978	5.523	21,26				
01-0305	235-4686	1,26%	1,32%	1,26%	1,25%	103.900	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	376.441	31.370	25.863	5.507	21,29				
01-0306	235-4687	1,26%	1,32%	1,26%	1,25%	103.900	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	376.441	31.370	25.863	5.507	21,29				
01-0307	235-4688	1,15%	1,21%	1,10%	1,25%	95.242	34.500	30.514	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	361.564	30.130	24.824	5.306	21,38				
01-0401	235-4689	1,71%	1,74%	1,93%	1,25%	136.960	51.300	45.372	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	434.940	36.245	29.943	6.302	21,05				
01-0402	235-4690	1,26%	1,31%	1,27%	1,25%	103.113	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	375.654	31.305	25.806	5.499	21,31				
01-0403	235-4691	1,27%	1,32%	1,27%	1,25%	103.900	38.100	33.698	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	377.006	31.417	25.900	5.517	21,30				
01-0404	235-4692	1,27%	1,34%	1,27%	1,25%	105.475	38.100	33.698	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	378.581	31.548	26.015	5.533	21,27				
01-0405	235-4693	1,26%	1,32%	1,27%	1,25%	103.900	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	376.441	31.370	25.863	5.507	21,29				
01-0406	235-4694	1,26%	1,31%	1,27%	1,25%	103.113	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	375.654	31.305	25.806	5.499	21,31				
01-0407	235-4695	1,15%	1,21%	1,10%	1,25%	95.242	34.500	30.514	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	361.564	30.130	24.824	5.306	21,38				
01-0501	235-4696	1,71%	1,74%	1,93%	1,25%	136.960	51.300	45.372	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	434.940	36.245	29.943	6.302	21,05				
01-0502	235-4697	1,26%	1,32%	1,27%	1,25%	103.900	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	376.441	31.370	25.863	5.507	21,29				
01-0503	235-4698	1,27%	1,32%	1,27%	1,25%	103.900	38.100	33.698	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	377.006	31.417	25.900	5.517	21,30				
01-0504	235-4699	1,27%	1,35%	1,27%	1,25%	106.262	38.100	33.698	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	379.368	31.614	26.073	5.541	21,25				
01-0505	235-4700	1,26%	1,31%	1,27%	1,25%	103.113	37.800	33.432	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	375.654	31.305	25.806	5.499	21,31				
01-0506	235-4701	1,27%	1,32%	1,27%	1,25%	103.900	38.100	33.698	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	377.006	31.417	25.900	5.517	21,30				
01-0507	235-4702	1,15%	1,21%	1,10%	1,25%	95.242	34.500	30.514	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	361.564	30.130	24.824	5.306	21,38				
01-0601	235-4703	2,12%	1,75%	1,94%	2,50%	137.747	63.600	56.251	81.582	47.420	8.069	53.945	20.585	469.199	39.100	32.135	6.965	21,68				
01-0602	235-4704	1,27%	1,32%	1,29%	1,25%	103.900	38.100	33.698	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	377.006	31.417	25.900	5.517	21,30				

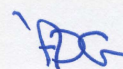
Húsgjaldaáætlun 2026 fyrir húsfélagið að Vallakór 6AB - Skipting kostnaðar pr. íbúð

Íbúð númer (72)	Fasteigna- númer	Í húsi, lóð og blag- Eignarhl. Eignarhl. húa	Eignarhl. sameign allra	Bilagey			sumra								Húsgjöldunir á mánuði	Núverandi húsgjöld	Hækkun kr	Hækkun %
				Eignarhl. 7,0%	Hlutfallsskiptur kostnaður			Jafnskiptur kostnaður allra					Gjöld samtals milli ára	Breyting milli ára				
					Hiti	Framkv sjóður	Tryggingar	Umhirða og húsvarsla	Húsnæðis- kostn. rafm.	Lóð og bílastæði	Rekstur og stjórnun	Rafmagn og rekstur bílg.						
Tillaga 26→ Raun 25→	7.871.237	3.000.000	2.653.354	5.873.920	3.414.217	580.992	3.884.037	823.390	28.101.146	2.341.762								
	7.356.296	2.500.000	2.412.140	5.489.645	4.375.281	542.983	6.465.815	769.523	29.911.683									
01-0603	235-4705	1,28%	1,32%	1,29%	1,25%	103.900	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	377.572	31.464	25.937	5.527	21,31
01-0604	235-4706	1,28%	1,35%	1,29%	1,25%	106.262	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	379.933	31.661	26.110	5.551	21,26
01-0605	235-4707	1,27%	1,32%	1,28%	1,25%	103.900	38.100	33.698	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	377.006	31.417	25.900	5.517	21,30
01-0606	235-4708	1,27%	1,33%	1,28%	1,25%	104.687	38.100	33.698	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	377.794	31.483	25.958	5.525	21,28
01-0607	235-4709	1,15%	1,21%	1,10%	1,25%	95.242	34.500	30.514	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	361.564	30.130	24.824	5.306	21,38
01-0701	235-4710	2,12%	1,75%	1,94%	2,50%	137.747	63.600	56.251	81.582	47.420	8.069	53.945	20.585	469.199	39.100	32.135	6.965	21,68
01-0702	235-4711	1,28%	1,32%	1,29%	1,25%	103.900	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	377.572	31.464	25.937	5.527	21,31
01-0703	235-4712	1,28%	1,32%	1,29%	1,25%	103.900	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	377.572	31.464	25.937	5.527	21,31
01-0704	235-4713	1,28%	1,35%	1,29%	1,25%	106.262	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	379.933	31.661	26.110	5.551	21,26
01-0705	235-4714	1,28%	1,32%	1,29%	1,25%	103.900	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	377.572	31.464	25.937	5.527	21,31
01-0706	235-4715	1,28%	1,32%	1,29%	1,25%	103.900	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	377.572	31.464	25.937	5.527	21,31
01-0707	235-4716	1,15%	1,22%	1,10%	1,25%	96.029	34.500	30.514	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	362.351	30.196	24.882	5.314	21,36
01-0801	235-4717	1,29%	1,35%	1,30%	1,25%	106.262	38.700	34.228	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	380.499	31.708	26.147	5.561	21,27
01-0802	235-4718	1,28%	1,35%	1,29%	1,25%	106.262	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	379.933	31.661	26.110	5.551	21,26
01-0803	235-4719	1,28%	1,33%	1,29%	1,25%	104.687	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	378.359	31.530	25.995	5.535	21,29
01-0804	235-4720	2,19%	1,64%	2,05%	2,50%	129.088	65.700	58.108	81.582	47.420	8.069	53.945	20.585	464.498	38.708	31.761	6.947	21,87
01-0901	235-4721	1,28%	1,35%	1,30%	1,25%	106.262	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	379.933	31.661	26.110	5.551	21,26
01-0902	235-4722	1,28%	1,35%	1,30%	1,25%	106.262	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	379.933	31.661	26.110	5.551	21,26
01-0903	235-4723	1,28%	1,33%	1,29%	1,25%	104.687	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	378.359	31.530	25.995	5.535	21,29
01-0904	235-4724	2,00%	1,65%	1,77%	2,50%	129.875	60.000	53.067	81.582	47.420	8.069	53.945	20.585	454.543	37.879	31.116	6.763	21,73
01-1001	235-4725	1,28%	1,35%	1,30%	1,25%	106.262	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	379.933	31.661	26.110	5.551	21,26
01-1002	235-4726	1,28%	1,35%	1,29%	1,25%	106.262	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	379.933	31.661	26.110	5.551	21,26
01-1003	235-4727	1,28%	1,33%	1,30%	1,25%	104.687	38.400	33.963	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	378.359	31.530	25.995	5.535	21,29
01-1004	235-4728	2,02%	1,66%	1,79%	2,50%	130.663	60.600	53.598	81.582	47.420	8.069	53.945	20.585	456.461	38.038	31.247	6.791	21,73
02-0101	235-4730	1,20%	1,21%	1,18%	1,25%	95.242	36.000	31.840	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	364.391	30.366	25.009	5.357	21,42
02-0102	235-4731	1,78%	1,74%	2,02%	1,25%	136.960	53.400	47.230	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	438.898	36.575	30.202	6.373	21,10
02-0201	235-4732	1,16%	1,21%	1,12%	1,25%	95.242	34.800	30.779	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	362.129	30.177	24.861	5.316	21,38
02-0202	235-4733	1,71%	1,74%	1,93%	1,25%	136.960	51.300	45.372	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	434.940	36.245	29.943	6.302	21,05
02-0301	235-4734	1,15%	1,21%	1,10%	1,25%	95.242	34.500	30.514	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	361.564	30.130	24.824	5.306	21,38
02-0302	235-4735	1,70%	1,75%	1,92%	1,25%	137.747	51.000	45.107	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	435.162	36.264	29.963	6.300	21,03
02-0401	235-4736	1,15%	1,21%	1,10%	1,25%	95.242	34.500	30.514	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	361.564	30.130	24.824	5.306	21,38
02-0402	235-4737	2,11%	1,74%	1,93%	2,50%	136.960	63.300	55.986	81.582	47.420	8.069	53.945	20.585	467.846	38.987	32.040	6.947	21,68
02-0501	235-4738	1,15%	1,21%	1,10%	1,25%	95.242	34.500	30.514	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	361.564	30.130	24.824	5.306	21,38
02-0502	235-4739	2,11%	1,74%	1,93%	2,50%	136.960	63.300	55.986	81.582	47.420	8.069	53.945	20.585	467.846	38.987	32.040	6.947	21,68
02-0601	235-4740	1,15%	1,21%	1,10%	1,25%	95.242	34.500	30.514	81.582	47.420	8.069	53.945	10.292	361.564	30.130	24.824	5.306	21,38
02-0602	235-4741	2,12%	1,75%	1,94%	2,50%	137.747	63.600	56.251	81.582	47.420	8.069	53.945	20.585	469.199	39.100	32.135	6.965	21,68
100,00%		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	7.871.237	3.000.000	2.653.354	5.873.920	3.414.217	580.992	3.884.037	823.390	28.101.146	2.341.762	1.929.950	5.720	21,33

Samkomulag um úrbætur

á Vallakór 6AB

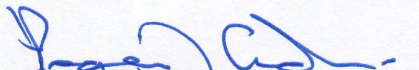
1. Húsfélagið Vallakór 6AB, kt. 460618-0100 (hér eftir „húsfélagið“) annars vegar, og Flotgólf ehf., kt. 500100-2220, Álfhelli 5, 221 Hafnarfirði, Ásgeir J. Guðmundsson, byggingarstjóri, kt. 140965-5459 og LFC Invest ehf., kt. 451208-0120, Skeifunni 11B c/o Alexander Alexandersson kt. 230665-3389 (hér eftir sameiginlega sem „ábyrgðaraðilar“), hins vegar, gera með sér svofellt samkomulag vegna úrbóta á fjöleignarhúsinu að Vallakór 6AB.
2. Ábyrgðaraðilar lýsa í sameiningu yfir óskiptri ábyrgð á því að gera viðeigandi úrbætur á fjöleignarhúsinu að Vallakór 6AB svo byggingin samræmist lögum og reglugerðum sem gilda um nýbyggingar og jafnframt að byggingin sé í samræmi við teikningar og skilalýsingu Vallakórs 6AB. Þau atriði sem ábyrgðaraðilar skuldbinda sig til að gera úrbætur á eru tilgreind í athugasemdalista sem er fylgiskjal með samkomulagi þessu.
3. Ábyrgðaraðilar munu leggja til starfsmann sem mun hafa yfirumsjón með umsömdum úrbótum og skal hann sjá til þess að fasteigninni verði komið í umsamið ástand. Starfsmaður ábyrgðaraðila mun sjá til þess að fagaðilar sinni þeim úrbótum sem finna má í athugasemdalista. Starfsmaður ábyrgðaraðila skal tilkynna húsfélaginu á tveggja vikna fresti um þær úrbætur sem þá er lokið við og skal húsfélaginu gefinn kostur á að taka út verkið og gera athugasemdir, ef því er að skipta.
4. Ef í ljós koma gallar á meðan verkinu stendur, sem ekki eru tilgreindir í athugasemdarlista, þá skuldbinda aðilar sig til þess að ræða það sérstaklega hvort tilefni sé til að bæta þeim á listann. Öllum úrbótum skal vera lokið fyrir 1. október 2023. Ef það kemur í ljós að verkið er umfangsmeira í framkvæmd og fyrirsjáanlegt er að verklokum verði ekki náð fyrir 1. október 2023, þá skulu ábyrgðaraðilar tilkynna húsfélaginu um það með hæfilegum fyrirvara og geta um ástæður verklokadráttar.
5. Ef ábyrgðaraðilum tekst ekki að ljúka úrbótum í samræmi við samkomulag aðila fyrir umsamið tímamark, og húsfélaginu hefur ekki borist nein tilkynning frá ábyrgðaraðilum um frestun á verklokum, er húsfélaginu rétt að líta svo á að ábyrgðaraðilar hafi vanefnt samkomulag þetta og því heimilt að ráða fagaðila á sviði húsbygginga til þess að sinna þeim úrbótum sem útaf standa og skulu ábyrgðaraðilar óskipt greiða þann kostnað sem af úrbótunum hlýst.

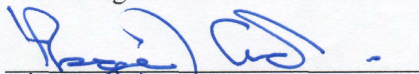


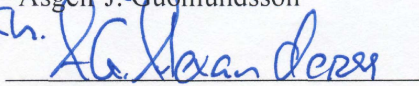
6. Aðilar eru sammála um að rísi ágreiningur vegna samkomulags þessa, þá skuli þeir eftir fremsta megni leitast við að jafna allan ágreining utan dómstóla. Ef það ber ekki árangur, eru aðilar sammála um að ágreiningsefni verði lögð fyrir héraðsdóm Reykjavíkur.
7. Samkomulag þetta er gert í fjórum eintökum og það skal slíta fyrningu og hafa þannig sama lagalegt gildi og að húsfélagið hafi stefnt ábyrgðaraðilum fyrir dómi. Öllu framangreindu til staðfestu undirrita aðilar samkomulag þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta.
8. Athugasemdalisti á fylgiskjali telst vera hluti samkomulags þessa og skulu aðilar árita það með sama hætti og samkomulag þetta.

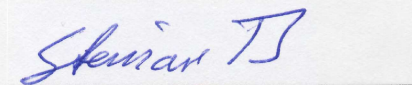
Kópavogi / 2023
17. júní

Fyrir hönd


f.h. Flotgólfs ehf.


Asgeir J. Guðmundsson

Rh. 
LFC Invest ehf.


f.h. Húsfélagsins Vallakór 6AB

Vottar:

Dagbjört V. Kiesel, kt. 270791-5449

Jónatan Þorbjartsson, kt. 040454-2355

Athugasemdalisti - Vallakór 6 - LFC Invest ehf. - Flotgólf ehf. Fylgiskjal með samkomulagi aðila.		
Yfirlit yfir þau atriði Flotgólf og LFC í sameiningu skuldbinda sig til að laga á eigin kostnað.		
1 Steinkantur undir bílskylishurðum þarf að slétta lágrétt undir hurðarnar	verður lagað ef í ólagi - skoðum saman	
2 Ristar við dyr bílskylis skulu vera 5m langar og 15 cm innan útveggjar	verður lagað	
3 Merking hæða í stíggangangl þr-hæð	finna verð og tala svo saman	
4 Vatnsleki á þaki inn í íbúðir á nokkrum stöðum	verður lagað	
5 Vatnsleki utan frá í ýmsum íbúðum (1004a, 902a, 707a)	verður lagað	
6 Vatnsleki utan frá í bílskylí á a.m.k. fjórum stöðum	verður lagað	
7 Vatnsleki utan frá sem kemur inn á loft í geymslugangi og inn í geymslu íbúðar 802a	verður lagað	
8 Önnur brunavarnarhurðin að ruslageymslu vanstillt frá upphafi	verður lagað	
9 Rafkerfi hússins og þ.m.t. aðal rafmagnstöflurnar	Brynjólfí rafv. komið í samb. við V6	
10 Sólúr fyrir ljósastryringar í ólagi og ranglega uppsett	Brynjólfí rafv. komið í samb. við V6	
11 Frágangur á einangrun á lofti í bílskylí dásættanlegur - mygluhreiður. Óháður skoðunarmaður kemur og tekur út fráganginn á lofti bílskylisins. Skoðun hans leiðir í ljós hvort þörf sé á frekari aðgerðum.	Eftir að verki er lokið fær V6 úttekt	
12 Loftræsting í bílskylí var ranglega hönnuð, ennþá óklárað	V6 fær úttekt	
13 Vantar rakavörn undir gras ofan á þaki bílskylis að austan við húsið	Ásgeir mun senda myndir sem sýna frágang	
14 Einn af fjórum hitablaðsurum í bílskylí var ranglega staðsettur	verður lagað	
15 Steinúrgangur eftir múrbrot við suð-austur vegg bílskylis, þarf að fjarlægja	verður lagað	
16 Mála yfir viðgerð á útvegg á suð-austur vegg bílskylis	verður lagað	
17 Ýmsir ljósrofar óvirkir í stígaðhúsi og lyftunýmum A-megin	Brynjólfí rafv. komið í samb. við V6	
18 Útihurð að gangi íbúða 701a, 702a og 703a kviklæsist	líklega viðhald - fellur út	
19 Raf-tengingar fyrir neyðarljós eru í ólagi	Brynjólfí rafv. komið í samb. við V6	
20 Hurð að sameign B-megin á jarðhæð snertir gólfíð	verður lagað	
21 Brunahönnuður þarf að árita teikningar vegna breytinga í bílskylí	verður lagað	
22 Óklárað múrvinna úti við íbúð 502b	verður lagað	
23 Sog-ventlar á þaki fyrir salerni í ólagi	verður lagað	
24 Leki í snjóbræðslukerfi - Kópavogur eða LFC/Flotgólf	V6 ræðir við Kópav.bæ	
25 Í útistíga undirgöngum - útfellingar	ekki lagað	
26 Útistíga undirgöngum - austan megin - rist í niðurfalli skordást ekki	verður lagað	
27 Útistíga undirgöngum - vatnshalli verulega ábótavant	verður lagað	
28 Íb. 505a leki í lofti og frágangur á samskeitum við vegg við blöndunartæki í eldhúsi	verður lagað	
29 Íb. 604a lekaskemmdir	verður lagað	4.4.2023
30 Íb. 701a lekaskemmdir	verður lagað	4.4.2023
31 Íb. 606a (og líklega allar aðrar íbúðir) vantar merkingar á krana lagnaskáp	verður lagað	4.4.2023
32 Lekaskemmdir í gluggaköntum 2. hæð a og b	verður lagað	4.4.2023
33 Íbúðarhurðir sem hafa verið óþéttar - lagfæringar í reynslu (603a, 706a og 802a)	verður lagað	4.4.2023
34 Klæðning utan á húsinu við íbúð 1002 - Þórarinn Gunnarsson	verður lagað	9.4.2023
35 Íb. 604a lekaskemmdir	verður lagað	9.4.2023
36 Íb. 202b lekaskemmdir utan frá	verður lagað	17.4.2023
37 Rangir lekalíðir í rafm. töflu - Brynjólfur	verður lagað	17.4.2023
38 Eignaskiptayfirlýsing vantar ennþá að leiðrétta-uppfæra eignaskiptayfirlýsingu. Kanna það hvort stjórn Húsfélagsins geti uppfært eignaskiptayfirlýsingu.	verður lagað	17.4.2023
39 Eldvarnarhurð að sorpgeymslu hefur aldrei verið í lagi - Öryggismál	verður lagað	18.4.2023
40 Samkvæmt HMS á Brynjólfur rafv. að skipta út A-leikalíðum í B-leikalíði f. bílarafrn.	verður lagað	19.4.2023

Undirskriftir aðila, Kópavogi /2023

F.h. Flotgólf ehf.

F.h. Húsfélagsins Vallakór 6AB

Ásgeir J. Guðmundsson

LFC Invest ehf.

Samningur um sölubjónustu fasteignasala

Söluumboð samkvæmt 9. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa

Vallakór 6A - íbúð 301, Fastanúmer: 2354682			
Eigandi	Kennitala	Símanúmer	Netfang
Augusta Akpoghene Ólafsson	070383-2419	781-0380	elisaola36@gmail.com
Hákon Jónas Ólafsson	211076-3729	830-7075	hakonolafsson@yahoo.co.uk



Samningur þessi nær til þess að skrá eignina í rafrænt kerfi Viltu. Kt: 660325-0500. Um samskipti aðila, framkvæmd og tilhögun starfa fasteignasalans og um leið greiðslu kostnaðar, skal fara sem hér að neðan greinir.

Eignin er sett í einkasölu

Einkasala merkir að eigandi fasteignar gerir samning við eina fasteignasölu um að taka eign til sölumeðferðar. Eigandi skuldbindur sig til að semja ekki við aðra fasteignasölu á gildistíma samnings. Vilji seljandi breyta samningi um einkasölu í almenna sölu á gildistíma samnings skal seljandi greiða umsaminnt útlagðan kostnað til þeirrar fasteignasölu sem hafði eignina í einkasölu, það er gagnaöflunargjald, auglýsingar og önnur gjöld sem kann að hafa verið samið um.

Viltu er heimilt að afla nauðsynlegra sölugagna í tengslum við sölu viðkomandi eignar. Heimild þessi veitir ennfremur fullt leyfi til að fá upplýsingar um stöðu áhvílandi veðskulda hjá skuldareigendum og innheimtuaðilum skulda. Jafnframt heimild að fá upplýsingar um stöðu og framvindu umsókna og upplýsingar um villur, galla eða skort á gögnum í viðkomandi skjölum sem fylgja eða eiga að fylgja með umsóknum. Viltu er heimilt að leysa úr málum sem upp kunna að koma við banka og lánastofnanir fyrir hönd eigenda eignarinnar sem samningurinn nær yfir og varða kaup og sölu hennar allt á kostnað eiganda eignarinnar skv. samningi.

Umsaminnt sölubókun er **1395000 kr. m/ vsk. Virðisaukaskattur er innifalinn í sölubókun.** Seljist eign ekki hjá Viltu eða ef samningi er sagt upp og eign tekin úr sölu greiðist útlagður kostnaður s.s. gagnaöflunargjald, ljósmyndun, akstur, útseld vinna fasteignasala o.fl. að upphæð 75.000 kr. m.vsk. Seljanda er heimilt að taka eignina tímabundið úr sölu/birtingu í allt að 6 mánuði án þess að greiða útlagðan kostnað svo fremi að eignin fari aftur í sölu hjá Viltu.

Greitt er aukalega ef óskað er eftir sérstökum auglýsingaherferðum eða birtingum fyrir eignina.

Auglýsingagerð og hefðbundnar birtingar á netmiðlum og samfélagsmiðlum eru innifaldar í sölubókun. Auglýsingar í dagblöðum eru á kostnað seljanda. Aflað verður staðfestingar á samþykki seljanda á auglýsingagerð og birtingu dagblaðaauglýsinga fyrirfram.

Seljandi samþykkir að fasteignasalar og aðstoðarmenn þeirra sýni eignina, en þeir eru í námi til löggildingar fasteignasala.

Samningur þessi gildir frá **11.09.2026** þar til eign er seld og gengið hefur verið frá afsali. Samningurinn er uppsegjanlegur af hálfu beggja samningsaðila með 60 daga fyrirvara. Uppsögnin skal vera skrifleg eða gerð á annan sannanlegan hátt. Umsaminnt og útlagðan kostnað skal seljandi gera upp við uppsögn samnings.

Allar breytingar á samningi þessum skulu gerðar skriflega. Fasteignasali lýsir því yfir að hann tekur að sér sölu eignarinnar samkvæmt samningi þessum og lýsir því yfir að hann mun rækja störf sína af alúð og samvirkusemi og í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015.

Skjal framkallað þann: 11.09.2026 kl. 12:16

ristján Borgar Samúelsson

230679-3129

Hákon Jónas Ólafsson

☎ 211076-3729

Augusta Akpoghene Ólafsson

☎ 070383-2419