

# Fundargerð

Félagsfundur lóðarhafa frístundahúsalóða að Þórisstöðum II,  
sem haldinn var í Jónsbúð á Akranesi, mánudaginn 16. september 2024 kl 17:00 – 18:30.

## Dagskrá:

1. Kosning fundarstjóra og ritara.
2. Farið yfir skilmála kaupsamningsins er snúa að lóðarhöfum.
3. Farið yfir fyrirkomulag við kaup á lóðum og næstu skref.
4. Önnur mál

1. Kosning fundarstjóra og ritara

Fundarstjóri var kosinn Magnús H. Ólafsson og fundarritari var kosinn Þór Gunnarsson. Magnús bað um að fólk nefndi lóðina sína t.d K9 sem væri Kúhalli9 þegar það legði fram spurningar eða annað. 36 einstaklingar mættu á fundinn frá um 27 lóðum

2. ÞAG fór yfir samantekt sem verður fylgiskjal með kaupsamningi á milli eigenda Þórisstaða annars vegar og STJÁ hins vegar. Hvert atriði var lesið upp fyrir fundarmenn.

Umræður og spurningar komu upp um línuveginn en nú hafa Þórisstaðir lokað veginum.

Vegurinn er einungis hugsaður fyrir Þórisstaði, Þórisstaði II, sumarhúsabyggðina og Landsnet.

Fram kom spurning frá K8 hvort ekki mætti alveg loka veginum.

K6 benti á að búið væri að loka aðkomu að Þórisstaðavatni.

K5 vildi fá úr því skorið hvort orðalagið lofa væri nóg í grein **I Afmörkun kaupréttar og tilgreining aðildar** í samningi. Hvort ekki ætti að nota orðalagið skuldbinda. Þetta verður send á lögfræðing til skoðunar.

K17 spurði um af hverju kostnaður vegna kaupana væri á hendi kaupanda. Það var félagsfundur sem samþykkti það en þetta kom strax fram í erindi Axels og Sunnu á sínum tíma.

H25 spurði um hvað mætti byggja stórt. Það er verið að gera beinagrind að deiliskipulagi fyrir fyrir hverfið þar sem tekið yrði á þessu. Í aðalskipulagi fyrir frístundabyggð Hvalfjarðarsveitar er eftirfarandi.

**Frístundalóðir verða að jafnaði 0,5 til 2,0 ha. Nýtingarhlutfall er að jafnaði 0,03.**

**Heildarbyggingamagn verður þó aldrei meira en 250 m<sup>2</sup>. Heimilt er að byggja þrjú hús á hverri lóð, þar af eitt frístundahús auk allt að 40 m<sup>2</sup> gestahúss og allt að 25 m<sup>2</sup> geymslu. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.**

K15 spurði hver væri eignarhlutur hans í nýju félagi. Hann verður óbreyttur, eitt atkvæði á lóð óháð stærð.

K2 spurði hvort ætti að opna malarnámu í landi Þórisstaða eða Þórisstaða II. Stjórn er ekki kunnugt um neitt slíkt og ef það er reyndin þá þarf það að fara í gegnum byggingaryfirvöld. ÞAG sagði: Við getum ekki stoppað slíkt en það verður kveðið á um að enginn atvinnustarfssemi verði innan Þórisstaða II í nýju deiliskipulagi.

H21-23 spurði hvort þau mættu girða af sína lóð. ÞAG: Í eldri gögnum um hverfið er það ekki leyfilegt þar sem allt svæðið er girt en þetta er atriði sem þarf að skoða í nýju deiliskipulagi.

Í framhaldi af þessari umræðu las ÞAG upp greinar sem verða væntanlega í samningi á milli STJÁ og Þórisstaða og eru eftirfarandi.

### **Vatnsveita**

Eigendur Þórisstaða II skulu standa straum af kostnaði við að stækka forðabúr vatnsveitu eftir því sem þörf er á, sem að hluta tekur tillit til þróunar á uppbyggingu hverfisins. Þó skal við fyrsta tækifæri mæla afkastagetu safnbrunna veitunnar, í þeim tilgangi að meta þörf á stærð forðabúrs fyrir fullbyggt hverfi með um 70 sumarhúsum auk Þórisstaða.

Núverandi stærð forðabúrs er 10.000 lítrar fyrir neðri veituna, en ekkert forðabúr er fyrir efri veituna annað er sá safnbrunnur sem sér veitunni fyrir vatni, en áætluð stærð hans er um 200 lítrar.

Hönnun og framkvæmd stækkunar forðabúra skal vera á hendi eiganda Þórisstaða II.

### **Deiliskipulag**

Eigendur Þórisstaða II skulu annast gerð deiliskipulags fyrir jörðina í heild og greiða fyrir vinnu við gerð skipulagsins og auglýsingu þess.

Við gerð deiliskipulagsins skal í grunnin taka mið af þeim skilmálum sem eru hluti leigusamningi lóða í hverfinu.

Stjórn sumarhúsafélagsins skal koma á framfæri við eigendur Þórisstaða II, þeim atriðum sem vilji stjórnarinnar er um að komi fram í skilmálum hverfisins og eða breytingu á gildandi skilmálum. Þau atriði skulu liggja fyrir áður en gerður er kaupsamningur um Þórisstaði II.

### **Rafmagn**

Komi til þess að stækka þurfi dreifikerfi rafmagns í Hjallholti, mun eigandi Þórisstaða II greiða þann kostnað. Sá kostnaður takmarkast við spennu og háspennulögn að spenninum. En verði hverfið í Hjallholti fullbyggt, eru allar líkur á því að setja þurfi einn nýjan spennu í hverfið samkvæmt upplýsingum frá RARIK. Ekki verður bætt við spennu á meðan núverandi spennir annar hverfinu og verður mat á því hvort svo sé á hendi RARIK.

Félagsfundur samþykkti samhljóma að stjórnin hefði heimild fundarins til að ljúka gerð þessa fylgiskjal við þennan samning í samræmi við framkomnar athugasemdir á fundinum.

Einnig var umræða um það atriði að þórisstaðir II væri ekki með óleigðar/óseldar lóðir í sumarhúsafélaginu en það er þannig í samningi. Magnús las upp póst frá Axel og Sunnu sem er eftirfarandi.

Vegna væntanlegrar ályktunar fundar sumarhúsafélagsins um að lóðir í eigu Þórisstaða II séu undanþegnar aðild að sumarhúsafélaginu, viljum við koma eftirfarandi á framfæri.

Allar lóðir í hverfinu voru hnitsettar og stofnaðar árið 2006 og fengu þá landnúmer, en einhverjar höfðu fengið landnúmer áður. Þegar lóðir fá landnúmer er t.d. hægt að veðsetja þær og þá er byrjað að borga af þeim fasteignagjöld, sem eru á öðru stigi en ef þær væru hluti af jörðinni. Árið

2008 tóku gildi ný lög um sumarhúsafélög, þar sem kveðið er á um skyldu allra lóðarhafa til aðildar að félagi.

Síðan þá hafa flestir þeir sem skipuleggja sumarhúsasvæði, samkvæmt upplýsingum sem við höfum, farið þá leið að stofna lóðir um leið og leigusamningur er gerður um lóð.

Við teljum að það sé farsælast fyrir sumarhúsafélagið að við sem eigendur jarðarinnar, eigum ekki aðild að félaginu. Bæði vegna mögulegra hagsmunaárekstra við ákvarðanatöku og athvæðamagns sem væri á okkar hendi ef við værum með aðild að félaginu.

Viljum benda á að félagið þyrfti ekki að álykta um þetta ef við færum þá leið að sameina þær lóðir sem eru ekki með leigusamning, við land Þórisstaða II.

Það er hins vegar ekki tímabært að leggja niður lóðir fyrir en við sjáum fram á hvernig við gætum unnið að því að bæta úr því sem virðist vera ómöguleiki með uppbyggingu á lóðum í austasta hluta Hjallholts.

Fundurinn samþykkti samhljóða munnlega tillögu um að verða við ósk eigenda Þórisstaða II, s.b.r. ofangreint, um að eigandinn muni ekki eiga aðild að félagi lóðarhafa frístundahúsalóð að Þórisstaða II.

3. ÞAG fór yfir næstu skref en það er að samningur sé í lagi, beinagrind að deiliskipulagi sé komið og að STJÁ og Þórisstaðir klári sín mál, þá getum við keypt. Við höfum lista sem við munum afhenda Axel um þá sem vilja kaupa en hann mun senda póst á aðra. Félagið hefur leitað eftir verðum í frágang kaupsamnings og fengum tvö verð sem eru talinn mjög góð.
  - Valfell fasteignasala býðst til að gera þetta fyrir kr. 70.000 + virðisaukaskatt en innifalið er kostnaður vegna þinglýsingar.
  - Hákot fasteignasala býðst til að gera þetta fyrir kr. 50.000 + virðisaukaskatt og greiðslu þinglýsingargjalda og fastagjalds sem er kr. 2.700.
  - Leitað var eftir verðum frá öðrum og voru þau á bilinu kr. 500,000 með virðisaukaskatti að kr. 600.000 + virðisaukaskatti.
4. Undir önnur mál var rædd um smölun en það er skilningur stjórnar að eigendur smali og kom enginn athugasemd fram um það frá fundarmönnum. H1 tók undir það.

Rædd var um deiliskipulagið en fólk hafði mikinn áhuga um það og var það þá helst byggingarmagn sem fólk var að ræða og línuveginn. Umræða almenn en K2 óskaði eftir fundi um þetta þegar það liggur fyrir. Fólk hefur alltaf rétt til athugasemda hvert fyrir sig þegar deiliskiskipulag verður auglýst og óskað er eftir athugasemdum.

Upp kom umræða um rafmagnshlið inn á svæðin en því hafði verið frestað þar til kaup eru frágengin. Verður svo áfram.

Fundi slitið kl 18:30. ÞAG