

Skjalið tók saman
Sigurbjörn Þorbergsson hrl.

Samningur

Félag lóðarhafa að Þórisstöðum 2, Hvalfjarðarsveit kt. 460722-0390 sem er hagsmunafélag lóðarhafa í landi Þórisstaða 2 í Hvalfjarðarsveit með fastanúmer F2519358, hér eftir félagið, annars vegar og Axel Helgason kt. 070270-4639 og Sunna Rós Svansdóttir kt. 161272-4477 eigendur Þórisstaða í Hvalfjarðarsveit með fastanúmer F2104456, , hins vegar gera nú með sér svofellt samkomulag um kauprétt lóðarhafa í landi Þórisstaða 2 að beinum eignarétti yfir landinu undir leigulóðum þeirra. Allir umráðamenn lóða í landi Þórisstaða 2 eru félagsmenn í félaginu og gilda ákvæði laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús um félagið að gætttri ólögfestri grundvallarreglu íslensks réttar um frelsi til samningagerðar.

Kafli A kaupréttur

I Afmörkun kaupréttar og tilgreining aðildar

Axel Helgason og Sunna Rós Svansdóttir hyggjast kaupa Þórisstaði 2, í Hvalfjarðarsveit með fastanúmer F2519358 af núverandi eiganda, Starfsmannafélagi íslenska járnblendifélagsins kt. 710881-0229. Verði af kaupunum lofa þau að selja eigendum leigulóða úr lendum Þórisstaða 2 beinan eignarétt að því landi sem undir lóðunum verði eftir því leitað og samkvæmt eftirfarandi skilmálum sem aðilar hafa komið sér saman um. Verður í samningi þessum eftirleiðis vísað til Axels og Sunnu sem eigenda Þórisstaða 2 enda byggir samningur þessi á þeirri forsendu að kaup þeirra á landi Þórisstaða 2 nái fram að ganga.

II Umsamið verð þegar kauprétti er beitt

Félagsmenn greiði eigendum Þórisstaða 2 krónur 900.000 skrifað níuhundruð þúsund, fyrir beinan eignarétt að landi undir hverri lóð, kjósi þeir að beita kauprétti samkvæmt samningi þessum.

III Gildistími kaupréttar

Lóðarhafar hafa hver fyrir sig 3 mánuði og 10 daga frá því kaupréttur virkjast til að tilkynna um beitingu kaupsréttar og nægir að beina tilkynningu til annars hvors þeirra eigenda Þórisstaða 2. Kaupréttur virkjast við þinglýsingu kaupsamnings eigenda Þórisstaða 2 um kaup þeirra á landinu. Lóðarhafi skal ganga til kaupsamnings og greiðslu kaupverðs innan 30 daga frá því hann tilkynnti um beitingu kaupsréttar.

IV Tilkynning um virkjun forkaupsréttar og nánari skilmálar

Eigendur Þórisstaða 2 taka að sér að senda þeim kaupréttarhöfum sem ekki hafa afþakkað slíka tilkynningu fyrirfram ábyrgðarbréf innan 10 daga frá því kaupréttur virkjast þar sem fram komi upplýsingar um kaupréttinn og skilmála sem honum fylgja og eru eftirtaldir auk tímafresta og kaupverðs sem þegar hefur verið lýst:

- a. Lóðarhöfum sem hyggjast kaupa beinan eignarrétt að lóðum sínum eiga þess kost að skipta lóðum sínum upp í tengslum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið og fari þess háttar breyting í gegn greiðir lóðarhafi sem í hlut á kr. 900.000 til Axels og Sunnu sem nýrra eigenda Þórisstaða 2.
- b. Eigendur Þórisstaða 2, munu ekki lengur eiga forkaupsrétt að þeim lóðum þar sem lóðarhafar nýta sér kauprétt að beinum eignarétti hafi lóðarhafi hefur nú þegar reist þar sumarhús sem metið er fasteignamati. Í öðrum tilvikum (eignarlóðir án mannvirkja og leigulóðir) verður eigendum Þórisstaða 2 áskilinn forkaupsréttur sem getið verður um í kaupsamningi og afsali eftir því sem við á.
- c. Kaupendur lóða greiða hver fyrir sig allan kostnað við skjalagerð og þinglýsingu kaupsamnings og afsals neyti þeir kaupréttarins.

V Réttarstaða lóðaleigutaka

Þeir lóðarhafar sem kjósa að neyta ekki kaupréttar síns njóta óbreyttra réttinda frá því sem er samkvæmt gildandi leigusamningi hvers og eins, þar með talið ákvæði um leigugjald og við bætist að leigugjaldi verður ekki breytt nema innan ramma núgildandi samninga næstu tíu ár frá gerð samkomulags þessa.

VI Kostnaður vegna breytinga sem leiða af skiptingu lóða

Samþykki skipulagsyfirvöld skiptingu lóða að beiðni eigenda eða rétthafa lóðarréttanda bera umráðamenn þeirra lóða allan kostnað sem af því leiðir þar með talið og ekki tæmandi vegna merkjalýsanda, gerðar skipulags og breytingu innviða.

VII Vatnsból

Í landi Þórisstaða 2 eru vatnsból sem lóðareigendur og rétthafar leigulóða eiga rétt til neysluvatnstöku úr til allra venjulegra sumarbústaðanota. Vatnsbólanna er getið með almennum hætti í gildandi aðalskipulagi fyrir Hvalfjarðarsveit. Afnotin eru bæði lóðareigendum og rétthöfum lóða gjaldfrjáls umfram það sem greitt er í formi félagsgjalda. Eigendur Þórisstaða 2 samþykkja fyrir sitt leyti rétt félagsins til frekari framkvæmda sem stjórn félagsins telur nauðsynlegar til að tryggja örugga afhendingu vatns til eigenda og rétthafa lóða. Aðilar eru sammála um að við gerð deiliskipulags fyrir sumarbústaðasvæðið verði skilmerkilega gerð grein fyrir sérskilmálum og kvöðum sem skulu gilda fyrir vatnsveitu og vatnsból svæðisins.

VIII Aðgengi að vatni fyrir báta

Eigendur og rétthafar lóða (félagsmenn) skulu eiga rétt til að setja báta sína á flot á Þórisstaðavatni við Réttarmel og Steinbryggju.

IX Umferðarréttur eigenda Þórisstaða

Eigendur Þórisstaða, Þórisstaða 2, Landsnet og eigendur lóða ásamt lóðarhöfum á svæðinu eiga óafturkræfan rétt til umferðar í gegn um sumarhúshverfi félagsins um línuveg sem liggur

við lóðir 6 og 8 í Kúhalla. Neyti lóðarhafar lóða nr. 6 og/eða 8 kaupréttar skal getið um umferðarrétt þennan í kaupsamningi og afsali vegna þeirra lóða.

Kafli B skilmálar milli eigenda Þórisstaða 2 annars vegar og félagsins fyrir hönd félagsmanna hins vegar.

X Rekstur og viðhald vatnsveitu

Félagið á, rekur og viðheldur vatnsveitu hlutfallslega á móti eigendum Þórisstaða 2 samkvæmt samkomulagi um vatnsnotkun frá 20. janúar 2022. Samkomulagið, sem er þinglýst, gildir óbreytt þar til aðilar sammælast um breytingar á því, með kaupum á Þórisstöðum 2 koma nýir eigendur í stað STJÁ sem selur þeim eignina með réttindum og skyldum sem vatnsveitunni fylgja. Aðilar ætla að hefja endurskoðun samkomulags um vatnsveitu sem allra fyrst.

XI Vegir

Vegir utan eignar- og leigulóða eru í landi Þórisstaða 2 en verða í umsjón og á ábyrgð félagsins sem greiðir allan kostnað vegna viðhalds þeirra. Innbyrðis kostnaður félagsmanna gagnvart félaginu skiptist jafnt á milli þeirra sem eiga beinan eignarrétt að lóðum sínum og eigenda Þórisstaða 2, vegna þeirra lóða sem eru í útleigu til þriðja manns. Fjöldi eignarlóða og lóða í virkri útleigu ræður hlutfallinu sem skiptingin ræðst af. Aðrir félagsmenn (leigutakar og eigendur Þórisstaða 2 vegna lóða sem eru ekki í útleigu) eru undanþegnir kostnaðarþátttöku vegna viðhalds vega. Þótt sú staða kunni að koma upp síðar að eigendur Þórisstaða 2 verði ekki félagsmenn í félaginu stendur greiðsluskylda þeirra vegna viðhalds vega skv. ákvæði þessu óhöggðu, nema leigusamningar lóðarhafa mæli á annan veg. Stjórn félagsins skal útbúa framkvæmda- og kostnaðaráætlun sem skal samþykkt á aðalfundi félagsins á hverju ári. Eigendum Þórisstaða 2 skal boðið að taka þátt í útboði á vinnu tengdri vegagerð og viðhaldi vega.

XII Girðingar

Félagið og eigendur Þórisstaða 2 á hverjum tíma bera sameiginlega ábyrgð á viðhaldi girðinga á svæðinu á móti eigendum aðliggjandi landareignar. Um eftirtaldar girðingar er að ræða:

- a. Rafmagnsgirðing ofan sumarbústaðalóða sem liggur á mörkum Þórisstaða 2 og Þórisstaða er í óskiptri ábyrgð samningsaðila sem bera hvor um sig helming kostnaðar.
- b. Girðing milli Geitabergs og Þórisstaða 2 sem er í óskiptri ábyrgð félagsins og eigenda Geitabergs sem bera hvor um sig helming kostnaðar.

Samningsaðilar ætla ekki að stækka við girðingar frá því sem nú er. Ráðgert er að eigendur Þórisstaða 2 og félagið sammælist um framkvæmd allrar girðingavinnu.

XIII Lagnaleiðir

Eigendum jafnt sem rétthöfum lóða verði tryggður réttur til að leggja stofnlögn rafmagns, ljósleiðara og vatns í gegnum land Þórisstaða inn á sumarbústaðasvæðið, þar sem best þykir

henta og eftir því sem þurfa þykir. Lagnaleið verður ofan við Dragaveg og skal eftir atvikum getið sem skipulagskvaðar í nýju deiliskipulagi fyrir svæðið. Þar sem við á verður getið um kvaðir vegna lagnaleiða í afsölum í þágu annarra lóðarhafa.

XIV Deiliskipulag

Eigendur Þórisstaða 2 skulu annast og kosta gerð deiliskipulags í samvinnu við stjórn félagsins. Aðilar sammælast um að ekki verði gerður kaupsamningur um Þórisstaði 2 fyrir en meginskilmálar nýs skipulags liggur fyrir um lóðir í umráðum félagsmanna í landi Þórisstaða 2. Þeir félagsmenn sem vilja skipta lóðum sínum í tvær eða fleiri lóðir þurfa að koma tillögum sínum þar að lútandi á framfæri við stjórn félagsins sem allra fyrst og er viðurkennt að óhæfilegur dráttur á að koma þess háttar beiðni á framfæri við stjórn félagsins kann að leiða til brottfals réttar félagsmanns til að skipta upp lóð sinni.

XV Umboð félagsins

Félagið kemur fram fyrir hönd félagsmanna gagnvart eigendum Þórisstaða 2 sbr. 16. gr. gildandi leigusamninga á svæðinu sbr. einnig 19. gr. laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús.

XVI Gjöld til félagsins

Meðan eigendur Þórisstaða 2 eru umráðamenn lóða á félagssvæðinu teljast þau félagsmenn í félaginu sbr. 1. mgr. 17. gr. laga nr. 75/2008. Svo lengi sem eigendur Þórisstaða 2 teljast félagsmenn í félaginu greiða þau ekki önnur gjöld til félagsins en hlutfallsgreiðslu fyrir viðhald vega vegna lóða úr eignarlandi Þórisstaða 2 sem eru í útleigu til þriðja manns.

Þórisstöðum XX. júlí 2024

Félag lóðarhafa að Þórisstöðum 2
í Hvalfjarðarsveit,
í stjórn félagsins:

Sunna Rós Svansdóttir

Axel Helgason

Vottar að réttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði.