

Félag lóðarhafa að Kiðjabergi

Kt. 510795-2539

Ársreikningur 2023



Skýrsla stjórnar FLK fyrir starfsárið 2023

Aðalfundur Félags lóðarhafa í Kiðjabergi (FLK) var haldinn 14. maí 2023. Á fundinum var kjörin ný stjórn sem var þannig skipuð:

- Stefán Pétursson, formaður
- Bjarni Sigurðsson, gjaldkeri
- Sigrún Sjöfn Helgadóttir, ritari

Varamenn voru kjörin Sigurlína Gunnarsdóttir og Magnús Magnússon sem hafa bæði starfað með stjórn á starfsárinu. Ég vil þakka þeim öllum kærlega fyrir gott samstarf.

Fyrir utan hefðbundin aðalfundarstörf báru nokkur mál hæst á síðasta aðalfundi og voru þau:

- Þyrluflug í landi Kðjabergs
- Fyrirhugað leiksvæði
- Minnkur í Kiðjabergslandi og
- Þrýstingur á köldu vatni

Stjórnin hélt fimm fundi á árinu auk þess sem einstakir stjórnarmenn áttu í margháttuðum samskiptum og komu öll þessi mál inn á stjórnarborðið á einhverjum tíma, auk annarra mála. Helstu atriðin í starfinu á árinu voru sem hér segir:

Þyrluflugsmálin leystust farsælega og án beinnar aðkomu stjórnarinnar. Á síðasta aðalfundi var samþykkt ályktun þess efnis að loftförum væri bannað að athafna sig í landi Kiðjabergs. Samskiptareglur FLK voru uppfærðar til samræmis og settar á heimasíðu félagsins, kberg.is. Þeir aðilar sem voru að láta lenda þyrlum á svæðinu fundu aðrar leiðir til að koma gestum á áfangastað og er það vel. Mig langar engu síður að ræða aðeins frekar atvinnustarfsemi á frístundasvæðinu í Kiðjabergi síðar í þessari skýrslu.

Stjórnin ákvað strax á fyrsta fundi að slá fyrirbyggjandi hugmyndum um leiktæki á frest og kanna málið nánar. Það var einkum þrennt sem réði þessari ákvörðun, í fyrsta lagi var óvissa um hver bæri ábyrgð ef slys yrðu í leiktækjum í eigu félagsins, í öðru lagi þá var stjórnin með efasemdir um fyrirhugaða staðsetningu ekki fjarri Hvítá og í þriðja lagi, og kannski það sem réði mestu, þá fann stjórnin ekki fyrir miklum áhuga félagsmanna á þessum fyrirætlunum. Stjórnin vill engu síður skoða málið áfram, en e.t.v. með breyttu sniði.

Varðandi mink á svæðinu þá setti stjórnin sig strax í samband við sveitarstjórnann en sveitarfélagið ber ábyrgð á meindýravörnum á svæðinu. Í framhaldinu var rætt við

minkaveiðimann á vegum sveitarfélagsins sem lofaði að setja gildirur í Hlaupanda. Það gerðist aldrei síðasta sumar. Aftur var haft samband í vor og nú mætti minkabaninn og fann út að það er gildra í læknum. Hún er hins vegar full af drullu og óþverra og okkar besti maður gat ómögulega reddað málinu í hveli. Hann lofar hins vegar að koma á næstu dögum og hreinsa gildruna og verður því fylgt eftir. Einnig hafði stjórnin samband við refaskyttu á vegum sveitarfélagsins sem ætlar og kanna ástandið á svæðinu. Þetta er mikilvægt því ég veit að okkur er öllum annt um hið fjölbreytta og skemmtilega fuglalíf sem við höfum í Kiðjabergi.

Á haustmánuðum barst stjórninni til eyrna að lítill kraftur væri á hitaveitunni í einstaka bústöðum. Þess ber að geta að hitaveitan er ekki á ábyrgð FLK að neinu leyti. Engu síður setti stjórn sig í samband við hitaveitustjóra og fékk jákvæðar upplýsingar. Hann sagði að þrýstingur á kerfinu hefði verið með eðlegum hætti og það fyrir skilaboð til lóðareigenda að skoða þyrfti inntakssíur með reglulegu millibili. Þá sagði hann að borun á nýrri holu væri á lokastigum og má gera ráð fyrir að hún verði komin í gagnið í haust. Þetta mun auka rekstraröryggi kerfisins sem er hið besta mál fyrir notendur þjónustunnar. Hann greindi einnig frá því að fyrirhugað er að setja upp nýja dælu og dæluhús við gamla gámaplanið við afleggjarann að Gelti. Áætlað er að ljúka við framkvæmdir í haust og mun þetta auka til muna þrýsting á heita vatninu í bæði Kiðjabergi og Hestlandi.

Stjórn samdi við Baldur hjá Suðurtaki síðasta sumar um viðhald á vegum og stígum og jafnframt um snjómokstur í vetur, sem var annars fremur líttill. Það er ljóst að við þurfum að ráðst í frekara viðhald í sumar. Þá er það vilji stjórnar að skoða möguleika á bæði fleiri stígum til að bæta göngu- og golfbílaleiðir og einnig að skoða hvort ástæða sé til að ráðast í frekari lagningu á bundnu slitlagi á vegum í landi Kiðjabergs.

Stjórnin ræddi lítilllega fasteignagjöld sem greidd eru til Grímsnes- og Grafningsshrepps. Eru stjórnarmenn, sem og aðrir sumarhúsaeigendur í Kiðjabergi, nánast hneykslaðir á fasteignagjöldunum í ljósi þeirrar litlu þjónustu sem sveitarfélagið innir af hendi fyrir okkur. Ekki vannst tími til að skoða þessi mál en stjórnin setti sig í samband við einn af okkar góðu lögfræðingum á svæðinu og bað hann um að skoða þau lög sem gilda um fasteignagjöld og þá einkum með tilliti til þess hvort líta eigi á gjöldin sem skattstofn eða þjónustugjöld. Þá hefur verið rætt við Landssamband Sumarhúsaeigenda um þessi mál.

Vatnsveitan hefur verið stjórn mjög hugleikin á starfsárinu. Vatnsveitan var til umræðu á síðasta aðalfundi en einnig komu upp ákveðnir erfiðleikar síðasta sumar þegar það var sérstaklega þurrt og golfvöllurinn þyrfti nauðsynlega að fá vökvun. Skemmst er frá því að segja að það tókst ákaflega vel að samstillta þarfir vallarins og lóðarhafa á þessum tíma og kunnum við starfsmönnum vallarins bestu þakkir fyrir samstarf og skilning við krefjandi aðstæður. Kiðjaberg ehf. hefur í vetur ráðist í viðamiklar framkvæmdir og stefnir að dælingu úr Hestvatni fyrir golfvöllinn og vonum við að ekki verði samkeppni um kalt vatn á milli

lóðarhafa og vallarins í framtíðinni, nokkuð sem skiptir okkur velflest máli enda með hagsmuni beggja vegna borðsins. Þetta var þó ekki hvatinn að umræðunni í stjórn heldur það að það hrigndi í okkur eigandi að nýju sumarhúsi og það um verkferla við tengingu á köldu vatni. Okkur leist ekki á blikuna þegar við áttuðum okkur á því að þeir voru ekki til skriflegir. Við nánari skoðun kom í ljós að við eigum ekki teikningar af vatnsveitunni sem hefur að mestu verið rekin í sjálfboðavinnu mörg undanfarin ár af þeim Guðmari og Snorra, að öðrum ólöstuðum. Við öll þökkum þeim óeigingjarnt starf og fórnir á frítíma í okkar þágu en okkur í stjórninni finnst að við lóðarhafar getum ekki lagt þetta á þá endalaust. Stjórn telur okkur vera með ákveðna tækniskuld og er þess vegna að ganga til samninga við VSÓ ráðgjöf um verkefni sem innifelur m.a. eftirtalda verkþætti:

- Teikna upp kerfið og helstu tengingar. Í þessu yfirliti þarf með einhverjum hætti að koma fram flutningsgeta kerfisins út á einstök svæði.
- Leggja þarf mat á afkastagetu borholu (holanna) vatnsveitunnar og gæði dælnnar sem nú er notuð. (Ræddum að það væri ágætt að fá álit á því hvað hægt er að gera ef dælan bilar en það er e.t.v. síðari tíma mál)
- Meta þar getu kerfisins í heild, þ.e. borholunnar og dreifikerfisins, til að takast á við fjölgun bústaða á þeim svæðum sem nú er hafinn undirbúningur á.
- Fá tillögur um eflingu á kerfinu eftir því sem við á.
- Koma með tillögur um hvernig best sé staðið að verklagsreglum um tengingu nýrra bústaða við kerfið

Stjórnin telur þetta afar mikilvægt verkefni. Við erum með ríflega 140 hús í Kiðjabergi og þeim fer fjölgandi. Þetta er í raun eins og lítið bæjarfélag og það er grunnkrafta okkar allra að grunninnviðir standist eðlilegar kröfur.

Það hefur verið nokkur umræða meðal lóðarhafa um mögulega atvinnustarfsemi í Kiðjabergi, t.d. umfangsmikla útleigu á sumarhúsum og hefur þessi umræða ratað inn á stjórnarborðið. Stjórnin setti sig þess vegna í samband við skipulagfulltrúa sem sagði reglur um starfsemi í frístundabyggðum vera skýrar og eru þær einkum þessar:

- „Almenna reglan sú að atvinnurekstur á frístundasvæðum í formi rekstrarleyfisskyldrar útleigu sé óheimil. Innan aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps er þó tiltekið um að slíkt geti verið heimilað með ákveðnum fyrirvörum sem eru helstir þeir að starfsemin hafi tilskilin leyfi og að enginn lóðarhafi innan deiliskipulagssvæðis leggist gegn starfseminni. Gera skal grein fyrir gististarfsemi í deiliskipulagi.
- Þangað til að gert hefur verið grein fyrir þessari heimild í deiliskipulagi veitir sveitarfélagið og byggingarfulltrúi neikvæða umsögn við útgáfu rekstrarleyfis.

- Sé ekki vilji til slíkra breytingar að hálfu landeigenda og sumarhúsafélags svæðisins finnst mér afar ólíklegt að slík heimild fengist nokkur tímann samþykkt að hálfu sveitarstjórnar.
- 90 daga eða 2 milljóna útleiga sumarhúsa er hins vegar þess eðlis að hún er ekki leyfisskyld, eingöngu tilkynningarskyld til sýslumanns þannig að við höfum í raun ekkert með hana að segja.
- Eftirlit með rekstrarleyfisskyldri útleigu starfsemi á að vera á höndum sýslumanns. Þ.e. ef útleiga er stunduð í húsi án leyfis að þá skal tilkynnt um slíkt þangað. Það má að sjálfsögðu koma slíkum tilkynningum til sveitarfélagsins einnig. Í einhverjum tilfellum veit ég til þess að sveitarfélagið hefur hækkað álagningu fasteignagjalda á hús sem eru auglýst til útleigu þótt svo að ekki liggi fyrir rekstrarleyfi.
- Að öðru leyti má segja að slíkur rekstur eigi ekki heima innan skilgreindrar landnotkun fyrir frístundasvæði, ef umfang slíks reksturs er kominn umfram 90 daga eða 2 milljónir í tekjur á að sækja um rekstrarleyfi. Jákvæð umsögn sveitarfélags og byggingarfulltrúa gagnvart útgáfu rekstrarleyfa er þá ýmist háð því að slíkt sé heimilt samkvæmt skilmálum deiliskipulags eða að landnotkun svæðisins sé breytt í aðalskipulagi úr frístundasvæði í verslunar- og þjónustusvæði. Samhliða þyrfti að vinna breytingu á deiliskipulagi.
- Eins og fyrr segir að þá væru hagsmunaaðilar svæðisins mikilvægur umsagnaraðili ef til kæmi umsókn um slíka breytingu og almennt koma slíkar breytingar ekki til greina inn í miðju slíkra hverfa, það er þá frekar í jaðri hverfa þar sem möguleiki er á sér aðkomu“.

Það má sjá af þessum orðum skipulagsfulltrúans að réttur lóðarhafa eru mjög ríkur ef verið er eða fyrirhugað að stunda atvinnustarfsemi í Kiðjabergslandi.

Ekki verður lokið skýrslu stjórnar án þess að minnst á hið dapurlega mál þegar manni virðist hafa verið ráðinn bani í sumarhúsi á svæðinu fyrr í vor. Það var leitt að heyra Kiðjaberg nefnt í þessu samhengi en ég veit að við öll vottum þeim samúð sem eiga um sárt að binda í tengslum við þennan atburð.

Að lokum vill stjórn þakka félögum í FLK fyrir afar gott samstarf á síðasta starfsári.

Stefán Pétursson, Bjarni Sigurðsson, Sigrún Sjöfn Helgadóttir

**Ársreikningur fyrir Félag lóðarhafa að Kiðjabergi,
kt. 510795-2539 fyrir árið 2023**

Áritun stjórnar

Stjórn Félags lóðarhafa að Kiðjabergi hefur samþykkt ársreikning félagsins árið 2023

Maí 2024



Stefán Pétursson



Bjarni Sigurðsson



Sigrún Sjöfn Helgadóttir

Áritun skoðunarmanns

Ég hef farið yfir ársreikning Félags lóðarhafa að Kiðjabergi og geri engar athugasemdir við reikninginn.

Maí 2024



Hjörleifur Kvaran

Félag lóðarhafa Kiðjabergi
Rekstrarreikningur 2023

Tekjur	2023	2022	2021
Allar lóðir, félagsgjöld	6.430.133	6.062.409	6.363.389
Vaxtatekjur	900.880	338.176	54.776
Ýmsar tekjur	0	96.666	15.401
Félagsgjöld fyrra árs	319.513	0	0
Styrkur frá GOGG	0	350.000	0
Leiðrétting á ofreikn. verðbótum	0	0	1.381.901
Heildartekjur	7.650.526	6.847.251	7.815.467

Gjöld

Bankakostnaður	11.175	20.810	17.275
Fjármagnstekjuskattur	198.194	74.399	12.051
Eftirlitsgjald v vatnsveitu	40.240	53.961	28.351
Aðalfundur þjónusta/veitingar/salur	25.000		
Kostnaður vegna vinnudags		55.000	
Landsamband sumarhúsaeygenda	180.000	180.000	180.000
Rafmagn vegna vatnsdælu	1.323.349	660.815	
Viðhald vatnsdælu		845.358	
Klöpppur (ofgreitt)			186.832
Rarik Orkusalan vegna myndavélar	47.216	56.650	48.888
Stígar (frkv af golfklúbbi)		2.535.000	
Snjómokstur	638.010	384.400	358.185
Skyndihjálparnámskeið	35.000		
Vegaframkvæmdir Suðurtak	1.550.722	3.208.448	256.672
Ýmislegt		6.950	
Afskriftir 5%	750.000	750.000	750.000
	4.798.906	8.831.791	1.838.254
Tekjur umfram gjöld	2.851.620	-1.984.540	5.977.213

Félag lóðarhafa Kiðjabergi
Efnahagsreikningur 31.12.2023

	2023	2022	2021
Eignir			
Vatnsveita	7.184.416	7.934.416	8.684.416
Bankareikningur / vegasjóður	618.618	589.351	578.143
Bankareikningur / árgjald	17.835.813	12.760.088	14.009.278
Veltureikningur	141.781	94.431	90.989
Snjómokstur	319.005		
Eignir alls	26.099.633	21.378.286	23.362.826
Skuldir			
Inneign v. ofgreidds snjómoksturs	319.005		
Vegaframkvæmdir Suðurtak	1.550.722		
Skuldir alls	1.869.727		
Eigið fé 01.01.2023	21.378.286	23.362.826	17.385.613
Hagnaður/Tap	2.851.620	-1.984.540	5.977.213
Eigið fé	24.229.906	21.378.286	23.362.826
Skuldir og eigið fé samtals	26.099.633	21.378.286	23.362.826