

Aðalfundur Félgs lóðarhafa að Kiðjabergi

Haldinn 30.5.2024 kl. 17:00 í Safnaðarheimili Bústaðakirkju

Stefán Pétursson, formaður félagsins setti fundinn. Mættir voru fulltrúar 84 lóða, annað hvort eigendur eða aðilar með umboð. Formaður ítrekaði það sem kom fram á aðalfundi síðasta árs að samkvæmt lögum félagsins hefði aðalfundur átt að vera haldinn fyrir 1.apríl en vegna fjarveru margra félagsmanna nú sem á síðasta ári, ákvað stjórnin að seinka fundi til að sem flestir gætu mætt. Fundurinn gerði ekki athugasemd við þessa tilhögun.

Kosning fundarstjóra og fundarritara.

Ólafur Arinbjörn Sigurðsson var kjörinn fundarstjóri og Sigrún Sjöfn Helgadóttir fundarritari og gengið var til dagskrár:

1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins

Stefán Pétursson flutti skýrslu stjórnar. Auk hans voru í stjórn félagsins á árinu Bjarni Sigurðsson gjaldkeri og Sigrún Sjöfn Helgadóttir ritari. Varamenn voru Magnús Magnússon og Sigurlína Gunnarsdóttir. Bæði aðal- og varamann voru boðaðir á stjórnarfundum.

Stefán fór yfir hvað hefði verið gert varðandi mink í landi Kiðjabergs, sem er að stjórnin setti sig í samband við sveitarstjórnann, en sveitarfélagið ber ábyrgð á meindýravörnum á svæðinu. Í framhaldinu var haft samband við minkaveiðimann á vegum sveitarfélagsins sem lofaði að setja gildur í Hlaupanda. Lítið var um efndir. Aftur var haft samband í vor og nú mætti minkabani og fann hann gildru í læknum en hún var hins vegar full af óþverra. Hann lofaði að koma fljótlega og hreinsa gildruna og mun stjórnin við fylgja því eftir. Einnig hafði stjórnin samband við refaskyttu á vegum sveitarfélagsins sem lofaði að kanna ástandið á svæðinu. Margir hafa orðið varir við refi og minka og þar sem öllum er annt um fuglalífið á svæðinu, vonumst við eftir að einhver árangur verði af þessum veiðum.

Hitaveitumál hafa einnig verið skoðuð þar sem kvartað hefur verið yfir dræmum krafti á heitu vatni í einstaka bústöðum. Þess ber samt að geta að hitaveitan er ekki á ábyrgð FLK. Engu að síður setti stjórnin sig í samband við hitaveitustjóra og fékk þær jákvæðu upplýsingar að þrýstingur á kerfinu hefði verið með eðlilegum hætti en það fyrir þau skilaboð til lóðaeigenda að skoða inntakssíur með reglulegu millibili. Ennfremur sagði hann að lokið væri við borun á nýrri holu og að hún væri komin í gagnið og myndi það auka rekstraröryggi kerfisins.

Stjórnin hefur í hyggju að semja við Baldur Sigurjónsson hjá Suðurtaki um viðhald vega og snómokstur. Fremur lítill snjór var síðasta vetur. Það er samt ljóst að þörf er á frekara viðhaldi vega og verður það til skoðunar í sumar. Þá er það einnig vilji stjórnar að skoða möguleika á fleiri göngustígum til að bæta göngu- og golfbílaleiðir. Einnig er spurning hvort ástæða sé fyrir lagningu bundins slitlags á fleiri vegum í landi Kiðjabergs.

Af gefnu tilefni hefur stjórnin rætt lítilla um fasteignagjöld sem greidd eru til Grímsnes- og Grafningshrepps. Stjórnarmönnum er sem öðrum sunarhúsaeigendum í Kiðjabergi ofboðið hversu há fasteignagjöldin eru í ljósi þess hve litla þjónustu sveitarfélagið innir af hendi til okkar. Setti stjórnin sig í samband við einn af lögfræðingunum á svæðinu og bað hann að skoða þau lög sem

gilda um fasteignagjöld sem skattstofn og/eða þjónustugjöld. Einnig veit stjórnin til þess að þessi mál hafa verið til skoðunar hjá Félgi Sumarhúsaeigenda í Grímsnesi.

Þessu næst kom Stefán inná vatnsveitumálin í landi Kiðjabergs og benti á að stjórnin hefði miklar áhyggjur af þeim málum. Guðmar Sigurðsson og Snorri Hafsteinsson hafa að mestu leyti séð um að halda vatnsveitunni gangandi og oft hefði verið kvartað undan afar litlu rennsli á kalda vatninu. Með tilkomu vökvunarkerfis fyrir golfvöllinn sem nú er unnið að, þar sem vatni verður dælt úr Hestvatni minnkar álag á vatnsveituna til muna allavega að sumarlagi þar sem golfvöllurinn mun ekki taka neitt til sín af vatninu úr borholunni. Ein ástæðan fyrir áhyggjum stjórnar er þó sú að nýr lóðar- og sumarhúsaeigandi á svæðinu hafði samband við stjórn og bað um verkferla við tengingu á köldu vatni. Okkur í stjórninni leist ekki á blikuna þegar við áttuðum okkur á að þeir voru ekki til skriflegir. Við nánari skoðun kom í ljós að við eigum engar teikningar af vatnsveitunni sem hefur eins og áður er getið verið að mestu rekin í sjálfböðavinnu af þeim Guðmari og Snorra að öðrum ólöstuðum og þakkar stjórnin og væntanlega við öll þeim fyrir þetta óeigingjarna starf og fórnir á frítíma. Stjórnin telur okkur því vera með ákveðna tækniskuld og hefur þess vegna ákveðið að ganga til samninga við VSO ráðgjöf um verkefni sem felur í sér m.a. eftirtalda verkþætti:

- Teikna upp kerfið og helstu tengingar. Einnig þarf með einhverjum hætti að koma fram flutningsgeta kerfissins út á einstök svæði.
- Leggja þarf mat á afkastagetu borholu vatnsveitunnar og gæði dællunnar sem nú er notuð
- Meta þarf 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 sé best staðið að verklagsreglum um tengingu nýrra bústaða við kerfið.

Stjórnin telur þetta afar mikilvægt verkefni þar sem við erum með ríflega 140 hús og þeim fer fjölgandi.

Formaður fór einnig yfir reglur um starfsemi í frístundabyggðum en talsverð umræða hefur verið á svæðinu um mögulega atvinnustarfsemi í landi Kiðjabergs, er þá átt við umfangsmikla útleigu á sumarhúsum og hefur þessi umræða ratað inn í stjórn. Stjórnin setti sig þess vegna í samband við skipulagsfulltrúa, sem sagði reglur um starfsemi í frístundabyggðum mjög skýrar:

- Almenna reglan er sú að atvinnurekstur á frístundasvæðum í formi rekstrarleyfisskyldrar útleigu sé óheimill. Innan aðalskipulags Grímsnes- og Grafningsghrepps er þó tiltekið 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.
- Þar til að gerð hefur verið grein fyrir þessari heimild í deiliskipulagi veitir sveitarfélagið og byggingarfulltrúi neikvæða umsögn við útgáfu rekstrarleyfis.
- Sé ekki vilji til slíkra breytinga af hálfu landeigenda og sumarhúsafélags svæðisins telur skipulagsfulltrúi afar ólíklegt að slík heimild fengist samþykkt af hálfu sveitarstjórnar.
- 90 daga eða 2ja milljóna króna útleiga sumarhúsa er hins vegar þess eðlis að hún er ekki leyfisskyld, eingöngu tilkynningarskyld til sýslumanns, þannig þau hafa í raun ekkert um hana að segja.

- Eftirlit með rekstrarleyfisskyldri útleigu-starfsemi á að vera á höndum sýslumanns. Þ.e. ef útleiga er stunduð í húsi án leyfis, þá skal tilkynnt um slíkt þangað. Það má að sjálfsögðu einnig koma slíkum tilkynningum til sveitarfélagsins.
- Að öðru leyti má segja að slíkur rekstur eigi ekki heima innan skilgreindrar landsnotkunar fyrir frístundasvæði. Ef umfang slíks reksturs er komin umfram 90 daga eða 2ja milljóna markið á að sækja um rekstrarleyfi. Jákvæð umsögn sveitarfélags og byggingafulltrúa gagnvart útgáfu rekstrarleyfa er þá ýmist háð því að slíkt sé heimilt samkvæmt skilmálum deiliskipulags eða að landsnotkun svæðisins sé breytt á aðalskipulagi úr frístundasvæði í verslunar- og þjónustusvæði. Samhliða þyrfti að vinna breytingu á deiliskipulagi.
- Eins og fyrr segir, þá væru hagsmunaaðilar svæðisins mikilvægur umsagnaraðili ef til kæmi umsókn um slíka breytingu. Almennt koma slíkar breytingar ekki til greina inni 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 lóðahafa er mjög ríkur ef verið er að eða fyrirhugað að stunda atvinnustarfsemi í landi Kiðjabergs.

Stefán þakkaði að lokum samstjórnarmönnum og félagsmönnum í FLK fyrir gott samstarf á liðnu ári.

2. Endurskoðaður ársreikningur yrir árið 2023 lagður fram til samþykktar

Bjarni Sigurðsson, gjaldkeri fór yfir helstu liðina í rekstrar- og efnahagsreikningi félagsins. Fram kom að tekjur umfram gjöld voru ríflega 2,8 m.kr. á árinu 2023. Hrein eign félagsins í árslok nam ríflega 24 m.kr. og þar af voru tæplega 18 m.kr. á bankareikningum. Reikningar voru bornir upp til samþykktar og samþykktir samhljóða.

3. Kjör formanns

Stefán Péturson, formaður bauð sig fram til áframhaldandi setu. Ekki komu fram önnur framboð og var Stefán kjörinn með lófataki.

4. Kjör tveggja stjórnarmanna.

Bjarni Sigurðsson gjaldkeri og Sigrún Sjöfn Helgadóttir ritari gáfu kost á sér til áframhaldandi setu. Ekki voru önnur framboð og voru þau kjörin með lófataki.

5. Kjör tveggja varamanna í stjórn

Magnús Magnússon og Sigurlína Gunnarsdóttir gáfu kost á sér áfram sem varamenn og var það samþykkt með lófataki.

6. Kosning skoðunarmanns reikninga og varamanns hans

Snjólfur Ólafsson bauð sig fram sem skoðunarmaður reikninga og Hreggviður Jónsson sem varamaður og var það samþykkt með lófataki.

7. Rekstar- og framkvæmdaáætlun fyrir árið 2024

Formaður fór yfir áætlunina og var hún samþykkt samhljóða.

8. Ákvörðun um árgjald til félagsins

Stjórnin lagði fram tillögu um að árgjald yrði hækkað um 5% þannig að það yrði 52.500 kr. fyrir lóðir með vatni og 39.000 kr. fyrir lóðir án vatns. Tillagan var samþykkt móttakvæðalaust.

9. Tillaga um breytingu á samþykktum

Stjórnin lagði fram eftirfarandi tillögu:

Í 6. gr. samþykka FLK segir nú í fyrstu setningu *“Aðalfund skal halda árlega fyrir 1. apríl.”* en lagt er til að setningin hljóði *“Aðalfund skal halda árlega fyrir 1. júní.”*

Tillagan var samþykkt.

10. Önnur mál

Tillögur komu fram um göngustíga, sem hægt yrði að aka um á golfbílum.

Snjólfur Ólafsson kvaddi sér hljóðs og nefndi að hann er formaður í félagi sumarhúsaeigenda í Grímsnesi. Hann hyggst halda því starfi áfram og fór hann fram á að einn úr stjórn FLK mæti með honum á fundi. Nefndi hann sem dæmi um mál í skoðun hjá félaginu væru t.d. fasteignagjöld og sorphirðumál.

Fleira var ekki tekið fyrir á fundinum og var honum slitið kl. 17:40

Sigrún Sjöfn Helgadóttir ritari.