

Reglugerð um lóðir og byggingar í Miðdal

1. gr. a) Grafía leigir fullgildum félagsmönnum í aðildarfélögum RSÍ, sem greitt hafa tilskilin félagsgjöld síðastliðin fjögur ár, lóðir undir sumarbústaði. Stærð lóða skal vera sem næst 900-3000 fermetrar. Lóðirnar eru eign Grafíu og er lóðarhöfum óheimilt að veðsetja þær.
b) Ekki má framselja afnotarétt lóðar eða byggingar öðrum en Grafíu og félagsmönnum í aðildarfélögum RSÍ, svo og þeim sem falla undir ákvæði 3.4 í lögum félagsins.
2. gr. Lóðarhafa ber að greiða framkvæmdagjald sem er kr. 83.000,- 1.5. 2019. Gjaldið tekur breytingum í samræmi við byggingavísitölu 1. janúar ár hvert. Gjaldþagi er 1. maí ár hvert. Fullgildir félagsmenn sem greiða fullt félagsgjald eða eru gjaldfrjálsir skv. lögum félagsins fá afslátt sem nemur 2/3 af gjaldinu greiði aðilar fyrir eindaga. Verði vanskil á greiðslu framkvæmdagjaldsins fellur réttur til lóðar úr gildi.
3. gr. Umsókn um lóð skal vera skrifleg og fylgja henni grunnflatar- og útlitsteikning að væntanlegri byggingu. Allar breytingar frá áður samþykktri teikningu eru óheimilar án skriflegs samþykkis stjórnar Grafíu. Stjórn Grafíu er heimilt að stöðva byggingu bústaðar, fari lóðarhafi ekki eftir samþykktri teikningu um ytra útlit hans. Lóðarsamningurinn og réttindi umsækjanda samkvæmt honum falla úr gildi af sjálfu sér, ef ekki er hafin bygging bústaðar á veittri lóð innan eins árs frá dagsetningu samningsins, og húsið fullbúið að utan innan tveggja ára frá sama tíma. Komi til ógildingar á lóðarsamningum vegna brota á honum eða reglugerð þessari, ber lóðarhafa að selja bústaðinn, sbr. 1. gr., eða flytja hann burt af staðnum. Meta skal bústaðinn af dómkvöddum og óvilhöllum mönnum, ef ekki næst samkomulag um verð og greiðsluskilmála.
4. gr. Sæki félagsmaður, sem á eða selt hefur bústað um lóð að nýju, skal sú umsókn tekin fyrir af stjórn Grafíu.
5. gr. Aðeins Grafía, félagsmenn í aðildarfélögum RSÍ geta átt sumarbústað í Miðdal. Þó geta þeir sem úthlutun hafa fengið frá Grafíu, en hverfa úr félaginu, haldið lóðarréttindum með undanþágu frá stjórn Grafíu. „Komi til þess að sumarbústaður, sem félagsmanni hefur verið látinn í té, falli í eigu annarra en félagsmanna í aðildarfélögum RSÍ, maka hans eða niðja við andlát, gjaldþrot eða á annan hátt er afnotaréttur lóðar þar með fallinn úr gildi og skal þá fjarlægja bústaðinn eða selja hann Grafíu, eða einhverjum félagsmanni innan í aðildarfélagi RSÍ. Um sölu og brottflutning, svo og mat, skal fara eftir tveimur síðustu málsliðum 3. greinar.“
Skal þessa ákvæðis getið í lóðarsamningi. Um sölu eða brottflutning, svo og mat, skal fara eftir tveimur síðustu málsliðum 3. greinar.
6. gr. Vegalagningu að lóðum og lögn aðalvatnsæðar ákvarðar stjórn Grafíu hverju sinni.
7. gr. Hver lóðarhafi skal sjá um að leggja og viðhalda vatnslögn frá aðalvatnsæð að sínum bústað. Í hverjum bústað skal vera vatnssalerni tengt þriggja hólfa rotþró af viðurkenndri gerð. Lóðarhafi kostar frárennsli frá bústað sínum. Jafnframt skuldbindur lóðarhafi sig til að taka þátt í sameiginlegum kostnaði, svo sem vegna sorphreinsunar o.þ.h.

8. gr. Sumarbústaðaeigendur í Miðdal skulu gæta snyrtimennsku í allri umgengni um lóðir og bústaði sína utanhúss og halda bústöðum sínum vel við hvað snertir málun og allt ytra viðhald. Ef nauðsyn krefur hefur stjórn Grafíu rétt til þess að hlutast til um umbætur á kostnað eigenda.
9. gr. Grafía er ekki bótaskyld vegna skemmda sem einstakir bústaðaeigendur eða aðrir kunna að valda á vegum, lóðum, mannvirkjum eða öðrum eignum bústaðaeigenda í sumarbústaðalöndum Grafíu í Miðdal.
10. gr. Allir þeir, sem lóðir fá hjá Grafíu í landi Miðdals skulu hafa með sér félagsskap, sem haldi árlega aðalfund og kjósi sér stjórn. Skal sú stjórn vera tengiliður milli bústaðaeigenda og stjórnar Grafíu.
11. gr. Um breytingar á reglugerð þessari gilda sömu ákvæði og um breytingar á lögum Grafíu. Með samþykkt reglugerðar þessarar falla úr gildi eldri samþykktir varðandi bústaðahverfið í Miðdal.

Fylgiskjal með reglugerð um lóðir og byggingar í Miðdal, Laugardal.

Skipulag sumarbústaðalands í landi Graffu stéttarfélags í prent- og miðlunargreinum að Miðdal, Laugardal.

Skilmálar:

1. Skipulag svæðisins.

a) Vegir og lóðir

Svæði undir aðalvegi er 10 metra breitt og 6 metra undir húsagötum. Innan þessara götusvæða verða lagnir svo sem vatns-, raflagnir o.fl.

Lóðir reiknast frá þeim línnum sem götusvæðin marka. Leigutaki skal útbúa minnst tvö bílastæði á sinni lóð.

b) Girðingar og skjólveggir á svæðinu:

Heimilt er að girða af einstakar lóðir innan svæðisins, en óheimilt er að nota gaddavír til að afmarka lóðir. Þá má einnig afmarka hverja lóð með hælum eða gróðri.

Skjólveggir eru einungis leyfilegir til að afmarka minniháttar svæði umhverfis sumarhúsin, til skjólmyndunar. Leigutaki skal þó ætíð leita samþykkis leigusala vegna slíkra framkvæmda.

c) Umferðakerfi:

Leigusali mun sjá um framkvæmd á akvegum innan svæðisins. Akvegir þessir eru þannig lagðir að þeir tengjast hverjum lóðarreit. Nauðsynlega vegi og/eða stíga innan lóðarreita, ásamt bílastæðum, skulu leigutakar sjá um á eigin kostnað.

Leigusala er heimilt að setja þær takmarkanir á umferð, sem hann telur nauðsynlegar, á þeim árstíma, sem frost er að fara úr jörðu. Þetta er gert til að koma í veg fyrir skemmdir á vegakerfinu og eins til að forða því að ökumenn freistist til að aka utan vegar, ef vegur er orðinn óökufær.

Umferð stórra vinnuvéla um svæðið er óheimil, nema að höfðu samráði við leigusala.

d) Neysluvatn:

Leigusali mun sjá um að leggja vatnsleiðslu (aðalæð) meðfram götum, en leigutaki sér um lögn og tengingu frá aðalæð að húsi sínu.

e) Holræsi, heitir pottar og rotþrær:

Leigutaki skal sjá um og kosta að öllu leyti framkvæmdir við holræsi, heita potta og rotþrær. Skal leigutaki leita samþykkis Heilbrigðiseftirlits ríkisins á öllum uppdráttum, sem sýna holræsakerfi og útbúnað til hreinsunar á skolpi og affalli frá heitum pottum. Gert er ráð fyrir þriggja hólfa rotþró við hvern bústað.

f) Sorp:

Leigutaki skal sjá um og kosta sorphreinsun.

g) Rafmagn:

Aðgengilegt rafmagn er á svæðinu. Leigutökum er í sjálfsvald sett, hvort þeir taki rafmagnsheimæð, enda bera þeir allan kostnað af því.

Leigutökum ber skilda til að hafa samráð við leigusala um legu rafstrengja og annað sem framkvæmdinni fylgir.

h) **Opin útvistarsvæði:**

Verulegt landrými umhverfis sumarbústaðasvæðin er ætlað sem opið útvistarsvæði. Á hluta af þessu landrými er einnig mögulegt að koma fyrir leiksvæði, íþróttavelli eða tilsvarendi, ef félagsskapur lóðahafa óskar. Skal það þá gert samkvæmt nánara skipulagi og í samráði við leigusala.

i) **Húsagerðir, byggingarstærðir og lega í landi:**

- Frístundahús:

Frístundahús er einkabústaður á leigulandi. Nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03 nema á lóðum sem eru minni en 1/3ha að stærð, en þar er leyfilegt byggingarmagn 100 m². Grunnflatarmál frístundahúss sem er á lóð sem er minni en 3.333m² má því mest vera 100m². Frístundahús skulu vera með rispaki og mæni yfir miðri húsbreidd. Mænisstefna húsa skal fylgja stefnu byggingarreits. Þakhalli er gefinn frjálst en mesta leyfilega hæð á mæni er þó bundin við 4,8m og er þá átt við hæð frá gólfbita að skurðarlínu efribrúnar sperru (eða þakáss, sé hann ofaná sperru). Mesta leyfilega veggghæð er 2,6m og er þar átt við hæð frá gólfbita að skurðarlínu vegggrindar að utan og efri brúnar sperru (eða þakáss, sé hann ofaná sperru). Með þessu móti er reynt að halda hæð húsa sem mest niðri í landinu og skal að jafnaði leggja lengri hlið húss samsíða hæðarlínum. Heimilt er að hafa svefnloft í bústað sé þess kostur.

- Orlofshús:

Orlofshús eru útleiguhús í eigu Grafíu. Á Torfunni nr. 1 er í dag 140m² raðhús og gert ráð fyrir að það megi endunýja og stækka í 160m². Á Torfunni er leyfilegt að stalla orlofshús til aðlögunar að landhæð, sé þess þörf.

- Smáhýsi / gestahús:

Á hverri lóð er heimilt að reisa aukahús/gestahús, allt að 40m² og teljast þeir til flatarmáls orlofs- eða frístundahúsa. Byggingareitur af þeim sökum hefur verið stækkaður. Lágmarksfjarlægð frá aðalhúsi og aukahúsi skal vera 5m. Aukahús skal ekki vera hærra en 2,8m mælt frá gólfi og skal það vera í sem mestu samræmi við frístunda- og orlofshús hvað varðar útlit, efnis- og litaval.

- Geymsla:

Á hverri lóð er heimilt að reisa geymslu, allt að 15m² að flatarmáli og teljast þeir til flatarmáls orlofs- og frístundahúsa. Ekki er teiknaður sérstakur byggingareitur fyrir geymslu en hún má ekki vera nær lóðarmörkum né húsi en sem nemur 5m. Geymsla skal ekki vera hærra en 2,5m mælt frá gólfi og í sem mestu samræmi við frístunda- og orlofshús hvað varðar útlit, efnis- og litaval.

j) **Litir húsa:**

Skærir og áberandi litir eru ekki leyfðir. Þök skulu máluð í mildum jarðlitum. Til viðmiðunar er bent á liti, þangbrúnt, rústrautt og laufgrænt. Veggi, glugga, hurðir, palla og handrið skal einnig lita í mildum litum.

Allir náttúrulegir viðarlitir eru leyfðir. Leigutaki skal hafa samráð við leigusala áður en húsi er endanlega valinn litur.

2. Uppdrættir.

a) Skipulagsuppdráttur:

Með úthlutun fylgir skipulagsuppdráttur af svæðinu í mælikvarða 1:2000.

b) Teikningar af bústöðum:

Teikningar af grunnmynd, sniði og útliti hvers bústaðar í mælikvarða 1:100 eða 1:50, ásamt afstöðumynd í mælikvarða 1:200 eða 1:500 skal leggja inn til byggingarnefndar í þríriti, og skulu þær hljóta samþykki hennar, áður en framkvæmdir hefjast. Frágangur á byggingum og lóð er allur á kostnað og ábyrgð leigutaka. Sjá ennfremur ýmis ákvæði um frágang og útlit í öðrum greinum þessara skilmála.

c) Staðsetning húsa á lóð:

Aðal stefna og staðsetning er sýnd á skipulagsuppdrætti. Þó geta orðið minniháttar breytingar á staðsetningu húsa er miðast að verndun gróðurs, og auðveldari gerð undirstaða. Staðsetning húsa skal gerð af byggingarfulltrúa svæðisins.

Þegar leigutaki æskir eftir staðsetningu á húsi, skal hann hafa til taks fjóra tréhæla 50x50 m/m 100 cm langa og tvær þverslár 25x100 m/m 100 cm langar. Einnig skal leigutaki hafa tiltæka 50 m/m langa nagla og 20 m langa snúru.

3. Skilyrði fyrir úthlutun.

a) Úthlutun:

Skilmálar gera ráð fyrir að úthluta lóð til að reisa á einn sumarbústað. Heimilt er þó að hafa aukahús á lóð auk kaldrar geymslu í samræmi við grein 1 i, liður.

4. Umgengni.

a) Almenn umgengni:

Snyrtileg umgengni er áskilin og er leigusala heimilt að láta fjarlægja á kostnað leigutaka (in solidum) allt rusl og annað sem til óþrifa er. Sömuleiðis er leigutaka skylt að hlíta lögum og reglum um náttúruvernd.

b) Viðhald mannvirkja og refsíákvæði:

Brjótí leigutaki verulega skilyrði leigusala, t.d. ef bústöðum er ekki haldið við á fullnægjandi hátt, sömuleiðis ef leigutaki ráðstafar bústað til annarra án samþykkis leigusala, eða notar bústað á annan hátt en gert er ráð fyrir, þá er leigusala heimilt, að undangenginni áminningu, að fella leigusamning úr gildi og fjarlægja mannvirki á kostnað leigutaka. Heimild leigusala er þó háð því, að tveir dómkvaddir menn votti, að ástand bústaða sé slíkt, sem að framan greinir.

5. Önnur ákvæði:

a) Gerð lóðarsamnings:

Við gerð lóðarsamnings skal leigusali afhenda leigutaka skipulagsuppdrátt af svæðinu, sem sýni staðsetningu og stærð þess svæðis, sem leigt er, einnig skilmála þess.

- b) **Annað:**
Lausaganga hunda og annarra gæludýra er óheimil. Öll meðferð skotvopna er stranglega bönnuð. Öll meðferð opins elds er stranglega bönnuð, nema við matargerð, í sérhönnuðum tækjum (t.d. útigrillum).
- c) Leigusala er heimilt að setja frekari skilmála.
Um breytingar á reglugerð þessari gilda sömu ákvæði og um breytingar á lögum Grafú. Með samþykkt reglugerðar þessarar falla úr gildi eldri samþykktir varðandi bústaðahverfið í Miðdal

Samþykkt 26. apríl 2022.