

Gagntilboð

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Dalabyggð	510694-2019	8644647	100.0%
Dalagisting ehf	460396-2399	-	0.0%



Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Arnarlón ehf	410616-1220	6864085	100.0%

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. söluþirlits
211-7491	01 01	%	%	8.12.2017
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
268.490.000	1.403.600.000	VÍS	VÍS	

Finnbogi Kristjánsson
Laga, tölur og útskiptingarmál
FRÓN Fasteignamiðlun
Finnbogi Kristjánsson | Sími: 537 1212

Dags. kaupþilboðs	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar
18.12.2017	1.12.2017	9.1.2018	9.1.2018	9.1.2018

Lýsing eignar

Um er að ræða Laugar í Sælingsdal, skólahús, fjögur einbýlishús, íþróttamannvirki og hótél í Dalabyggð með tilheyrandi réttindum.

Nánar er um að ræða allan eignarhluta 01 01-01, í húsinu Laugar Hótél, sjá afsal með þinglýsingarnúmer 415-A-000038/2002 með fastanúmer eignar: 211-7491 og 211-7492, sem er í eigu Dalagistingar ehf, (Dalabyggð 60%), ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Einnig eftirfarandi eignir í eigu Dalabyggðar, sem er allur eignarhluti í húsinu „Laugar Skóli“ 01 0101 og (Heimavist) 0201, sjá eignayfirlýsingu með þinglýsingarnúmerinu 415-A-000051/2013 með fastanúmer eignar: 211-7490.

Laugar Íþróttamiðstöð, allur eignarhluti í húsinu „Íþróttamiðstöð“ 01-0101 og Sundlaug 02 0101, sjá eignayfirlýsingu með þinglýsingarnúmeri 415-A-000051/2013 með fastanúmerinu 211-7501, ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum.

Einbýlishúsið Laugafelli, 01-0101, sjá eignayfirlýsingu með þinglýsingarnúmeri 415-A-000063/2013 með fastanúmerinu 211-7493.

Einbýlishúsið Laugaland, 01-0101, sjá eignayfirlýsingu með þinglýsingarnúmeri 415-A-000051/2013 með fastanúmerinu 211-7496.

Einbýlishúsið Laugasel, 01-0101, sjá eignayfirlýsingu með þinglýsingarnúmeri 415-A-000051/2013 með fastanúmerinu 211-7500.

Einbýlishúsið Laugavellir, 01-0101, sjá eignayfirlýsingu með þinglýsingarnúmeri 415-A-000051/2013 með fastanúmerinu 211-7497.

Ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber þessum einbýlishúsum, að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum.

Einnig fylgir 13,6 ha lands úr landi Lauga, undir húsum og í kring um allar fasteignir, skv. skipulagi, með byggingarétti A, B og Í5 sem og 16 skipulagðar sumarhúsaloðir ásamt öllum vatnsréttindum, hitaveita og fráveitu.

Auk þess fylgir með öll „aðstaða við tjaldstæði“ og afnot af afmörkuðu landi undir tjaldstæði.

Leigutaki Icelandair hotels er í þeim hluta húsanna sem tilheyrir „hótelrekstri“ frá 1. júní til 1. sept. ár hvert. Einnig er leigusamningur við Skólalúðir UMFÍ, frá 1. sept. og til 1. júní af íþróttamannvirkjum, heimavist og skóla, auk þriggja einbýlishúsa. Húsaleigusamningur er við safnstjóra á Laugafelli. Framangreindir leigusamningar verða teknir yfir. Kaupandi óskar eftir því að gerður verði afnotasamningur um Guðrúnarlaug gegn eftirliti og þrífum. Fyrirvari um eignarþrósentu á milli eignaraðila, Dalabyggðar og Dalagistingar ehf, af heildar virði. Einnig er öll jörðin Sælingsdalstunga 211-7551 sem er í eigu seljanda, svo og 50% hlutdeild í jörðinni Laugar 211-7487 í Sælingsdal í Dalabyggð Hvammssveit, ásamt öllum gögnum og gæðum sem sem þeim jörðum fylgir og fylgja ber með, þar með talin öll hitavatnsréttindi í Laugum, ræktað land með tilheyrandi hlunnindum. Landamerki jarðana eru ágreiningslaus og skv. landamerkjabók og kaupandi hefur kynnt sér. Jörðin Sælingsdalstunga í Dalabyggð, þ.e. þeir hlutar jarðarinnar sem eru í eigu seljanda með öllum gögnum og gæðum og því sem að henni fylgir og fylgja ber, með tilheyrandi réttindum, þó að undanskilinni vatnsveitu Dalabyggðar. Kaupandi lýsir yfir vilja til að kaupa neysluvatn af seljanda. Efni kaupþilboðs þessa er trúnaðarmál.

Kaupverð í tölustöfum

460.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum

Fjögurhundraðogsextíumilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
10.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
450.000.000

A. Greiðslutilhögun útborgunar

1. Við undirskrift kaupsamnings kr.

kr. 10.000.000

Greiðslustaður útborgunar FRÓN fasteignamiðlun inn á reikning seljanda

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjaldþaga.

C. Greiðslur með veðskuldabréfum. Bréfin eru greidd út með peningum og eru gefin út við kaupsamning.

Veðréttur	Veðhafi	Neysluvísitala	Fyrsti gjalddagi	Gjalddagar ár hvert	Vextir nú	Vextir reiknast frá	Fjárhæð	Fj. afb.
1.	Fjármálastofnun/fyrirtæki				%		250.000.000	
3.	Dalabyggð		31.12.2019		0.0%		50.000.000	1
2.	Dalabyggð		31.12.2022		0.0%		150.000.000	1

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Fyrirvari kaupanda:

Tilboðið er gert með eftirfarandi fyrirvörum: Um fjármögnun skv. tilboði þessu, og um að ástandsskoðun hinna keyptu fasteigna leiði ekki í ljós alvarlega galla sem rýrt geta verðmæsti eignanna og um að samkomulag náist við seljanda um leigu á byggðasafni Dalamanna og íþróttamannvirki. Skal kaupandi hafa fallið frá fyrirvörum eigi síðar en 6 vikum eftir samþykki kaupþilboðs þessa, þó með möguleika á framlengingu um 14 daga. Að öðrum kosti getur seljandi fallið frá samþykki. Seljandi sjái um kostnað vegna endurbóta fyrir skátamót næsta sumar.

Áætlaður kostnaður kaupanda:	Fjöldi	Eining	Verð
Arnarlón ehf - stimpilgjald 1,6% af fasteignamatí 100,0% eignarhlut.			4.295.840 kr.
Pinglýsingargjald af skjölum	2	2.000 kr.	4.000 kr.
Þjónustu- og umsýslugjald til fasteignasöðlunnar með vsk	2	61.876 kr.	123.752 kr.
Samtals			4.423.592 kr.

- Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
- Um kaupin og réttarsamband aðila gjalda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.
- Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmætti hennar svo nokkru verði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem VAR FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavel, ofn og vifta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfestar uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakúplur skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfestar innréttingar, spegilfisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja, (þó ekki gerhvinnatæskur í séreign ef um hann er að ræða), í blískúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúnr hurðopnunar svo og festar hillur og skápar. Hafi eitthvað af þessu sem hér er talið upp ekki verið til staðar við skoðun á eign á ekki að bæta úr því. Kaup þessi eru um atvinnuhúsnæði og eru heildarfasteignir „skóli“ eða „skólabyrping“ upprunalega og teljast ekki neytendakaup.
- Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar
- Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að hann og greiðir af henni skatta og skyldur en seljandi til sama tíma. Greiðslur í hússjóð, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöld skulu samningsaðilar gera upp sín í milli miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals, eftir því sem við á.
- Eign skal afhenda hreingerða á hádegis umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi haf rýmt eignina þ.e. fjarlæggt hvers konar hluti og tilfæringar, sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa látið lesa af mælum vegna rafmagns og hita. Öll áhætta af því að fasteign skemmist eða eyðileggist af tilviljun t.d. bruna, flóði, jarðskjálfta eða þess háttar hvílir á seljanda fram að afhendingu. Eftir það hvílir áhætta á kaupanda. Skemmdir, sem verða á íbúð fyrir afhendingu, en eftir að íbúð er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Sinni kaupandi ekki þessari skyldu sinni getur hann glatað rétti, sem hann hefði eila haft, til þess að hafa uppi kröfur vegna galla. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna ástands hins selda eftir afhendingu, skal hann strax beina umkvörtun sinni skriflega til seljanda og senda fasteignasöðlunni afrit.
- Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gallekröfu. Þegar kaupandi heldur eftir hluta kaupverðs sbr. framanritað, skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmunum sína.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréf samkv. C-lið er gefið út við undirritun kaupsamnings, fjármálastofun greiðir andvirði bréfsins, þegar þinglýst frumrit þess hefur borist henni, með peningum, án vaxta og verðbóta, til seljanda nema um annað sé kveðið í kaupsamningi þessum eða á veðbréfinu sjálfu.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hegað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinn seldu íbúð. Seljandi fasteignir í fjöleignarhúsum skal tilkynna formanni-og/eða gjaldkera húsfélags um hinn nýja greiðanda.
- Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu þeir engar athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) veðbandayfirlit, dags í dag, b) matsvottorð, dags. í dag, c) söluylfirlit, allra eigna, dags. í dag, d) landamerkjalyðsingar og kort, dags. í dag, e) teikningar f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar. Einnig myndir af eignunum.
- Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má, fasteignasalan sér um það sbr. þjónustusamning þar um. Skal kaupandi greiða við undirritun kaupsamnings þessa, stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, skuldabréfa og annarra veðskjala, svo og lántökugjald veðbréfa. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er % af fasteignamatí hinnar seldu eignar og lántökugjald. Þinglýsingargjald af hverju skjali er kr. 2.000.- Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
- Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnaðila skal viðsejandi upplýsa hann og fasteignasöðluna um það.
- Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirætlunum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind hér að neðan með skýrum og ótvíveðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstaka forsendur aðila ef því er að skipta.
- Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þessum á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.
- Kaupandi hefur rétt til að framsetja réttindi og skyldur, skv. kaupþilboði þessu, á annað félag í eigu Arnarlóns ehf.
- Aðilar kaupþilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluylfirlit fasteignasöðlunnar og skoðast það sem hluti af kaupþilboði þessu. Ábending frá fasteignasala: Kaupþilboði þetta er samtakið eignarhluta af hinu seldu og er ekki tæmandi upp talið með fylgihlutum. Það sem að fylgir er það sem tilheyrir jarðahlutum, hótélrekstri, sundlaug og íþróttahúsi og því sem eðliliga fylgir og fylgja þer með. Gerður verður ítarlegur kaupsamningur (eða eftir atvikum kaupsamningar) sem mæla nánar til um kaupin, eftir eðli máls og í samræmi við venjur.
- Kaupandi gengur út frá því að leigja Byggðasafni Dalamanna á kr. 250.000 pr. mánuð, vtr. til 10 ára. Einnig að íþróttamannvirki þ.e. íþróttahús og sundlaug leigist Dalabyggð, seljanda á kr. 1.360.000 pr. mán vtr. a.m.k. til tveggja ára, með hita og heituvatni. Nánari samkomulag útfært í samningi.

Kaupþilboði þetta er bindandi og stendur til kl. 23:00 þann 21.12.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöðlunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjál þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hafi með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 18. desember 2017 Staður og dagsetning

Vottar að rétri dags. undirskrift og fjárræði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift seljanda
Nafn	Kennitala	

Reykjavík, _____ Staður og dagsetning

Vottar að rétri dags. undirskrift og fjárræði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift kaupanda og samþykkið maki
Nafn	Kennitala	

Finnbogi/Kristjánsson
Löggjafi fasteigna-, skipa- og ferðisráðgjafar
K/ 101257-7699

P. P.
P. Ali