

SAMANTEKT VEGNA FASTEIGNAKAUPA AÐ LAUGUM OG KAUPRÉTTAR Á HLUTA SÆLINGSDALSTUNGU

Samantekt og helstu samningsskilmálar vegna kaupa Arnarlóns ehf., kt. 410616-1220 (hér eftir „**Arnarlón**“) eða félögum í eigu Arnarlóns ehf. þ.e. Laugar fasteignir ehf., og Sælingsdalstunga ehf., (hér eftir nefndur „**kaupandi**“), á nánar tilgreindum fasteignum að Laugum í Sælingsdal af Dalabyggð og Dalagistingu ehf. (hér eftir „**seljandi**“). Vísað getur verið til kaupanda og seljanda sameiginlega sem „**aðila**“.

Aðilar eru sammála um eftirfarandi:

1. Kaupverð fasteignanna að Laugum er samtals kr. 405.000.000 og verða greiddar kr. 355.000.000 við undirritun kaupsamnings til seljanda, þar af kr. 200.000.000 með útgreiðslu frá Byggðastofnun, tryggt með 1. veðrétti, og með veðskuldabréfi, útgefnu af Dalabyggð, kr. 150.000.000 sem ber 2,5% verðtryggða ársvexti og hefur einn gjalddaga þann 31.12.2022, tryggt á 2. veðrétti, og kr. 5.000.000 greitt í reiðufé við undirskrift kaupsamnings. Hinn 31.12.2019 verða greiddar kr. 50.000.000 í reiðufé. Afsöl verða gefin út samhliða síðari greiðslu kaupsamnings þann 31.12.2019.

Eignir	
Húseignir að Laugum með lóðarréttindum	340.000.000
Jörðin Laugar (50%) ásamt sumarhúsalóðum	20.000.000
Skólalóðin ásamt jarðhitaréttindum og hitaveitu	45.000.000
Keyptar eignir Samtals	405.000.000
Greiðslur	
Kaupsamningsgreiðsla - lán frá Byggðastofnun á 1.vr	200.000.000
Kaupsamningsgreiðsla - í peningum	5.000.000
Kaupsamningsgreiðsla - veðskuldabréf frá seljanda á 2.vr	150.000.000
Kaupsamningsgreiðslur Alls	355.000.000
Afsalsgreiðsla þann 31.12.2019 - í peningum	50.000.000
Greiðslur Alls	405.000.000

2. Seljandi mun afhenda kaupanda fasteignirnar við undirritun kaupsamnings í ástandi sem aðilar hafa sammælt um.
3. Kaupandi lýsir yfir vilja til að leggja til lóð fyrir framtíðarhúsnæði Byggðasafns Dalamanna á Laugum, sem hæfileg getur talist miðað við umfang og starfsemi Byggðasafns Dalamanna eins og hún er nú, komi til þess að sveitarstjórn telji fýsilegt að ráðast í slíka framkvæmd.
4. Kaupandi og seljandi munu ganga frá samningi um leigu á húsnæði undir Byggðasafn Dalamanna, í samræmi við það sem aðilar hafa áður samþykkt. Leigusamningur vegna leigu á húsnæði undir Byggðasafn Dalamanna verður undirritaður samhliða undirritun kaupsamnings.
5. Kaupandi lýsir því yfir að seljandi muni eiga forkaupsrétt að öllum eignum, þar til veðskuldabréf, útgefið af seljanda, er uppgreitt að fullu.
6. Seljandi muni, í samræmi við ákvæði kaupsamnings, standa straum af kostnaði vegna endurbóta fyrir skátamót sumarið 2018, sem var komið til fyrir kaupun.

7. Dalabyggð mun, að fenginni beiðni frá kaupanda, tengja núverandi vatnsveitu Lauga við Svínadalsveitu og skal slíkri tengingu lokið fyrir 31. desember 2019. Seljandi mun enn fremur, að fenginni beiðni frá kaupanda, leggja vatnsveitu á sumarhúsasvæði Sælingsdalstungu. Stofngjald skv. gjaldskrá við tengingu greiðist fyrir vatnsnotkun skv. gjaldskrá seljanda.
8. Seljandi mun leggja fjölþráða ljósleiðara að Laugum á árinu 2018 og tengja hótél að Laugum án endurgjalds, á árinu 2018. Aðrar byggingar, íbúðar- og frístundahús á Laugum og Sælingsdalstungu, verða tengdar ljósleiðarakerfi seljanda (Dalaveitna) samkvæmt umsóknum og gegn greiðslu stofngjalds. Mánaðarlegt línugjald mun greiðast samkvæmt gjaldskrá.
9. Seljandi mun ljúka við eða hefur lokið við tengingu á nýjum heitum potti sem komið hefur verið fyrir á sundlaugarsvæði sundlaugar að Laugum.
10. Seljandi afhendir þann búnað sem er skv. lista við Hótél Eddu og sem er í eigu Dalagistingar ehf. eða seljanda, fylgir með kaupum kaupanda á hinu selda, eftir því sem við á. Öll listaverk sem finna má í hinum seldu eignum eru undanskilin.
11. Seljandi lýsir því yfir að honum er kunnugt um að kaupandi hyggst reka í hinu selda hótél, veitingastaði og kaffihús ásamt annarri afþreyingu, sem grundvallast á opinberri leyfisveitingu.

Kaupréttur að Sælingsdalstungu;

1. Sælingsdalstunga (áætluð um 2.830 ha. að stærð) í heild sinni verði undanskilin í viðskiptunum að sinni en samkvæmt samþykktu kauptilboði var jörðin seld á kr. 55.000.000 og lækkar kaupverð sem því nemur í kaupsamningum um heildarkaupin.
2. Dalabyggð mun hefja vinnu við skiptingu jarðarinnar þannig að undanskilinn verði efri hluti jarðarinnar, fyrir ofan Tungumúla, þar sem að landamerki beygja til vesturs og þaðan beinalínu í austur átt, yfir í þar sem að Seljadalsá og Svínadalsá mætast að landamerkjum. Hið selda er þar fyrir neðan, eða „neðri hluti” Sælingsdalstungu um 370 ha að stærð. Sjá meðfylgjandi kort þar um. Seljandinn láti gera kort með skiptalýsingu með nýjum landamerkjum sem tilgreind eru hér að ofan. Skiptingu skal lokið innan 6 mánaða frá undirritun kaupsamninga um fasteignakaup að Laugum.
3. Eftir útskiptingu og til 31.12.2020 hafi Arnarlón rétt til að kaupa „neðri hlutann” á kr. 55.000.000 og eigi auk þess tímabundinn forkaupsrétt að þessum tilgreinda hluta til 31.12.2028. Nýti Arnarlón kaupréttinn eða forkaupsréttinn skulu réttindi aðila miðast við óundirritaðan kaupsamning sem er fylgiskjal við samning þennan.
4. Dalabyggð haldi eftir landsvæði sem undanskilið verður, „efri hluta” Sælingsdalstungu sem er áætlað um 2.460 ha. að stærð

Kaupréttur (og forkaupsréttur)	
Sælingsdalstunga - frístundabyggð eftir skiptingu	55.000.000
Kaupréttur Alls	55.000.000

Nánar tiltekið þá verður kaupréttur og forkaupsréttur að „neðri hluta” Sælingadalstungu, á sama verði og öll jörðin var á í hinu samþykta kauptilboði.

Skýringarmynd landamerkja „Neðri hluta“ Sælingsdalstungu



Ef eitthvað þarfnast skýringa, fyrir fund, er hægt að hafa samband við Finnboga Kr. lögg. fasts., á FRÓN fasteignamiðlun í tölvupóstfangi finnbogi@fron.is eða í síma 897-1212.